
旧白子町営国民宿舎白子荘跡地等の 利活用に関する基本構想（案）



令和 5 年 3 月

株式会社JTB 千葉支店

目次

第 1 章 本構想の目的と位置づけ.....	3
(1) 目的	3
(2) 対象範囲	3
(3) 上位計画との位置づけ	4
第 2 章 現況の整理.....	7
(1) 外部環境—観光と交流のあり方の変化	7
(2) 内部環境—健幸のまちづくりと観光振興.....	14
(3) 白子町の強みと弱み	16
(4) 対象敷地の現況	17
第 3 章 新施設に求められる役割	19
(1) 住民意見より	19
(2) 自然公園としての制約	20
第 4 章 基本方針.....	22
(1) 目指す方向性.....	22
(2) 求められる機能	22
(3) 運営の留意点	23
(4) 利用者層のイメージ	24
(5) 想定される施設の例	26
(6) 官民連携による整備・運営手法.....	31
第 5 章 検討方針.....	33
(1) 必要な事項	33
(2) 議論体制	33
(3) スケジュール	34
第 6 章 参考資料.....	35
(1) 千葉県自然公園条例・施行規則の抜粋	35
(2) Web 調査の結果抜粋	37
(3) 建設費・運営費の参考事例.....	39

第1章 本構想の目的と位置づけ

本章では、本構想の目的・対象と、上位計画などとの関係について整理します。対象敷地は千葉県立自然公園に位置するため、法令上の制約がありますが、本章では条例・諸規則を概観するととどめます。

(1) 目的

本構想は、千葉県立九十九里自然公園内の「国民宿舎白子荘」および「アクア健康センター」の跡地およびその周辺（以下、「対象敷地」と表記します）について、利活用の構想を定めるものです。

白子町は2017年に策定し、2022年に後期計画を作成した第5次総合計画で、「笑顔 元気づっと暮らしたい町 しらこ」という将来像に基づき、健康やにぎわいなどを目指したまちづくりに取り組んでいます。

町が目指すまちづくりへの貢献や、観光まちづくりへの貢献、さらに自然公園として、すぐれた自然環境の保全と利活用などを考慮しながら、より良い跡地活用に向けた構想を定めます。

(2) 対象範囲

本構想の対象は、国民宿舎白子荘およびアクア健康センターの跡地およびその周辺、約3haを対象とします。

対象敷地は、千葉県立九十九里自然公園の白子集団施設区に属し、宿舎区として1980年代に整備されました。

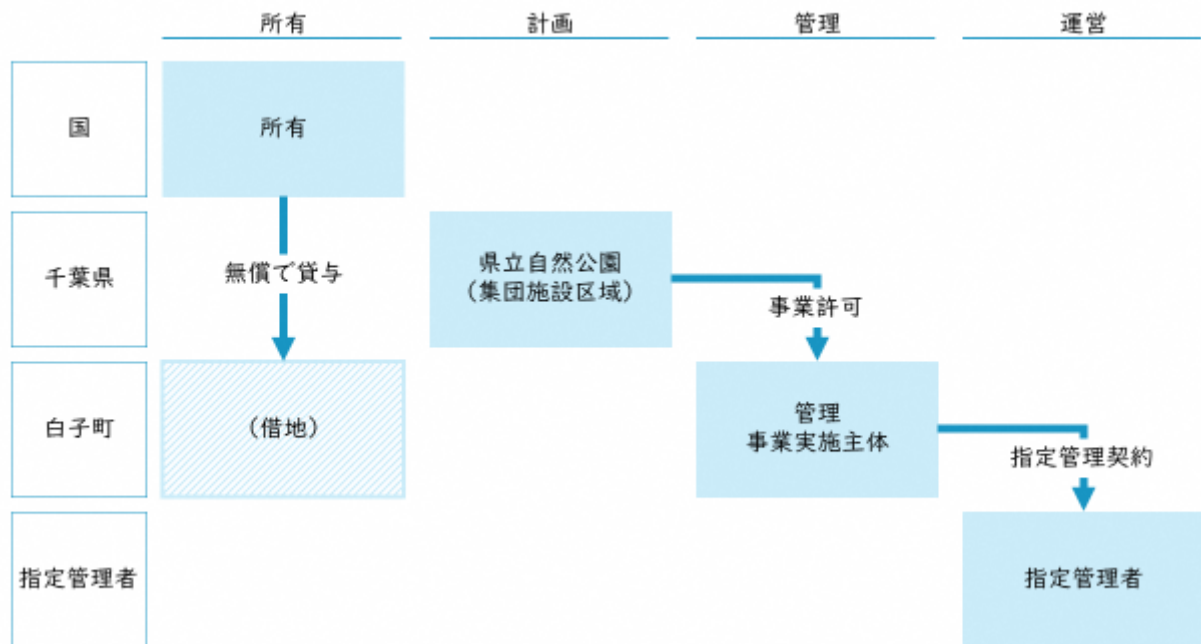
図1 対象敷地の範囲（千葉県自然保護課資料¹に加筆）



なお、本構想の対象敷地は、国有地・千葉県立自然公園・白子町営施設という3つの層が重なっており、契約・管理の関係について慎重に確認する必要があります。

¹ 千葉県の自然公園一覧表 (<https://www.pref.chiba.lg.jp/shizen/kouen/shizenkouen/chiba.html>)

図 2 対象敷地における各者の関わり



(3) 上位計画との位置づけ

本構想は、以下の上位計画にもとづいて策定されます。

【千葉県の計画】

- 千葉県立九十九里自然公園 公園計画

【白子町の計画】

- 白子町第5次総合計画
- 白子町公共施設等総合管理計画
- 白子町都市計画

このうち、公園計画については、千葉県立自然公園条例²と関連する諸規則・要綱・通知等にもとづく必要があり、跡地活用にあたっては千葉県との協議が必要です。

① 千葉県立九十九里自然公園 公園計画

千葉県立九十九里自然公園は、昭和10年に指定され、平成5年に公園計画が定められました。「砂浜と防風林による雄大な風景を形成」しており、「海水浴場、海釣場として従来から利用」されてきました。

白子町内の公園敷地は「白子集団施設区」として指定され、対象敷地は「宿舍区」に指定されています。千葉県立自然公園条例施行規則（昭和35年千葉県規則第15号）第2条において、集団施設区に建設できる施設は、12種類が設定されており、対象敷地は「宿舍区」に指定されています。

² 昭和35年千葉県条例第15号

種別ごとに定められた「付帯施設」も整備が可能で、千葉県においては国立公園における規則を準用しています(たとえば、「宿舎区」の場合、宿舎(宿泊施設)に加えて、駐車場や公衆浴場なども整備できます)³。

なお、県との事前協議を経て区分変更ができるため、宿泊施設以外の選択肢も検討できます。

表 1 主な施設区分と付帯施設³

施設区分	付帯施設
宿舎(宿泊施設)	園地、休憩所、案内所、運動場、水泳場、舟遊場(小規模なものに限る)、駐車場及び公衆浴場
休憩所	園地、展望施設、案内所、駐車場、公衆浴場及び公衆便所
案内所	休憩所、駐車場、公衆浴場及び公衆便所
園地・広場・展望施設 ※広場は下線部のみ ※展望施設は下線部と園地のみ	休憩所、展望施設、案内所、野外の運動場(小規模なものに限る)、水泳場、舟遊場(小規模なものに限る)、駐車場、公衆浴場、公衆便所、野外劇場及び植生復元施設
野営場(キャンプ場)	広場、園地、休憩所、案内所、野外の運動場(小規模なものに限る)、舟遊場、(小規模なものに限る)、駐車場、公衆浴場、公衆便所及び野外劇場
運動場	園地、休憩所、案内所、水泳場、駐車場及び公衆便所

② 白子町第5次総合計画

平成29年に策定され、令和4年に後期計画が定められた白子町第5次総合計画では、「笑顔元気 ずっと暮らしたい町 しらこ」を掲げ、下記3つのサブテーマを定めています。それぞれについて、対象敷地との関わりが想定される記述は、以下のとおりです。

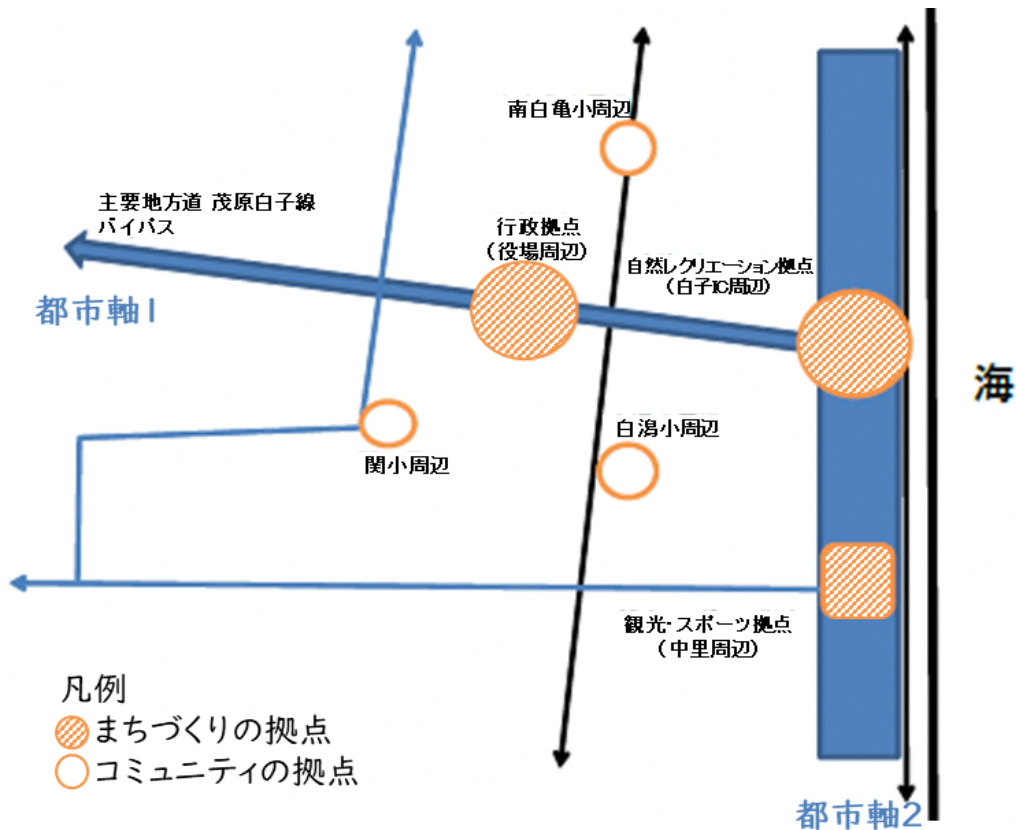
表 2 白子町総合計画と対象敷地との関わり

節・項	内容
第1節 健幸で「いきいき・のびのび」地域の力でまちづくり	
1. 健やかに安心して暮らせる体制づくり	・ 住民の健康づくり推進
2. 知識とスポーツと文化にあふれる環境づくり	・ 住民が生涯スポーツやレクリエーションに取り組める環境を整備 ・ 交流による文化を創造
第2節 にぎわいと活力にみちた魅力あふれるまちづくり	
1. いきいき働く産業づくり	・ 地域資源を活かした観光振興 ・ 環境(施設)の整備 ・ 観光客のニーズを踏まえた商業振興
2. 多彩で魅力あるまちづくり	・ 公園緑地・保安林の整備
第3節 参加と協働のまちづくり	
1. 参加と協働のまちづくりの推進	・ 住民のまちづくりへの参加促進 ・ 協働によるまちづくり活動の推進
2. まちの行財政運営	・ 行財政の効率化 ・ 広域行政の推進、スポーツや文化において広域行政を先導

³ 環境省通知「国立公園における事業決定及び変更の取扱いについて」(昭和50年7月1日環自計349号)

(<https://www.env.go.jp/hourei/18/000079.html>)

図 3 白子町の土地利用計画⁴



また、土地利用計画においては、対象敷地周辺を「自然レクリエーション拠点」と定めており、九十九里有料道路と、茂原白子線バイパスとを都市軸に見たて、その交点としての拠点性に期待がもたれています。

③ 白子町公共施設等総合管理計画

平成 29 年に策定された「白子町公共施設等総合管理計画」では、白子荘とアクア健康センターがレクリエーション施設に位置付けられています。当時は「引き続き指定管理者による施設管理を実施していきます」と記載されていますが、老朽化の影響でアクア健康センターは平成 21 年に、白子荘は令和 2 年に閉館しています。

④ 白子町都市計画

平成 11 年に定められた白子町都市計画では、対象敷地の全域が無指定であり、都市計画上の建築制限はありません。

⁴ 白子町第五次総合計画より

第2章 現況の整理

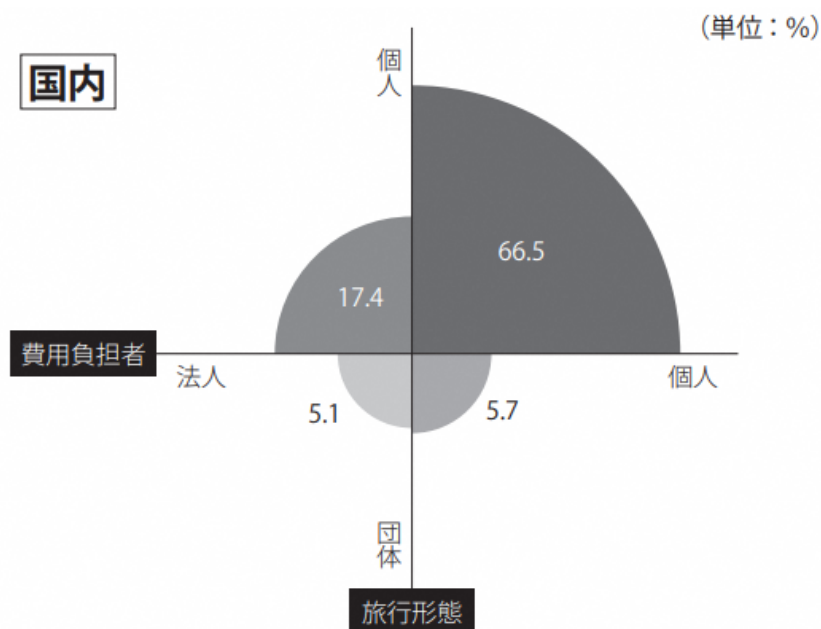
本章では、対象敷地の利活用を考える上で必要となる、観光やまちづくりの観点から、外部環境・内部環境を整理します。観光や交流のあり方は時代とともに変化しており、近年は急速な社会の変化によって特に目まぐるしく変化しています。

(1) 外部環境—観光と交流のあり方の変化

① 旅行市場の変化—団体旅行から個人旅行への流れが加速

旅行形態は、過去数十年間を通して団体旅行から個人旅行へ比重が移っています。2019 年の推計⁵によると、個人旅行（出張・社員旅行等、法人がする旅行以外）のうち団体の占める割合は10 分の 1 程度になっており、法人における団体旅行（会議・研修・社員旅行等）と併せても、市場全体の 1 割強を占めるにとどまっています。

図 4 旅行市場の構成比(2019 年／形態×費用負担者)⁵

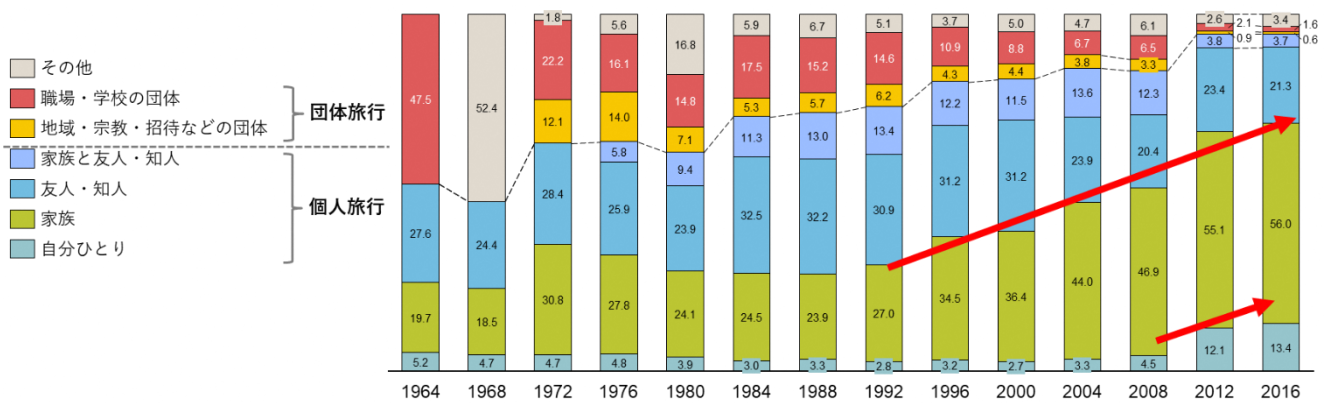


資料：(公財) 日本交通公社「JTBF旅行実態調査」

特に、コロナ禍を経て「家族旅行」「ひとり旅」の比率が高まっており、個人旅行の中でもさらに小グループ化が進むものと考えられます。

⁵ 公益財団法人 日本交通公社『旅行年報 2020』(<https://www.jtb.or.jp/book/annual-report/annual-report-2020/>)

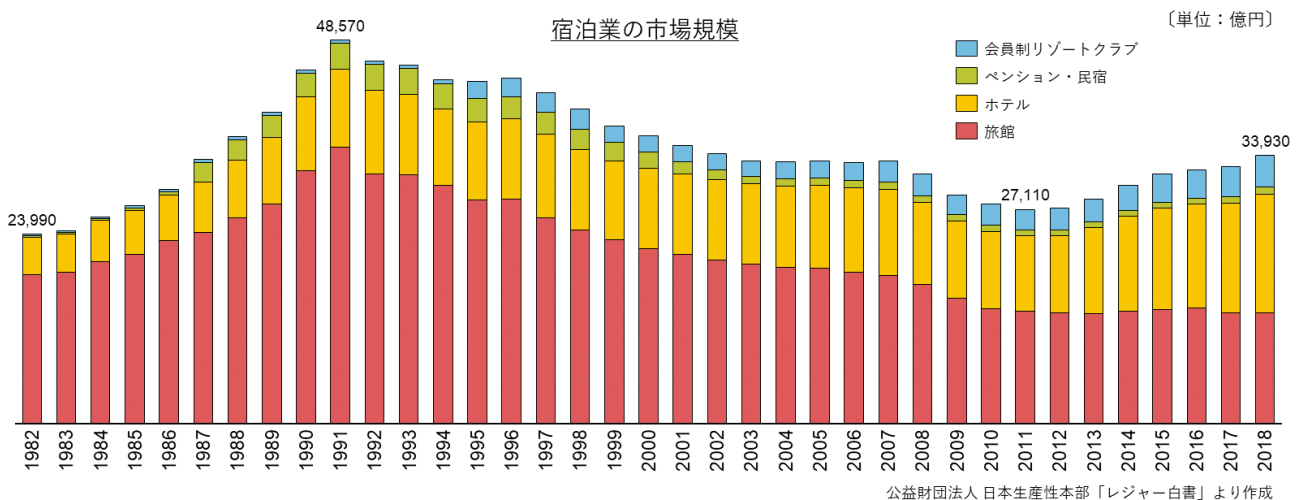
図 5 旅行の同行者の長期的な変化⁶



なお、日本の旅行市場全体でみると、1991 年頃のバブル景気をピークとして約半分まで減少しており、2012 年以降は訪日外国人（インバウンド）旅行者の急増によって回復の兆しが見られましたが、2020 年の新型コロナウイルス感染症の世界的な流行（パンデミック）によって一時的に激減しました。日本人の国内旅行市場全体では、少子高齢化の影響などから、今後も停滞ないし緩やかに成長するものと見られています。

宿泊市場においては、旅館からホテルへの転換がみられ、旅館はピークの半分以下まで市場規模が減少し続けている一方で、ホテルの市場規模は拡大を続けています。

図 6 宿泊業の市場規模の長期的な変遷⁷



旅行市場全体では停滞していますが、ターゲット層を明確にしたうえで、彼らが旅行に求めるものを提供することで、旅行者の誘客に繋がります。また、訪日旅行者の急増に伴う、混雑や騒音、ごみ問題などの観光公害が社会問題化する中で、旅行者の人数だけを追い求めるのではなく、旅行者の質を求める考え方が広まっています。「数から質へ」の転換によって、観光客の来訪を町の活力に繋げることがができます。

⁶ 日本観光振興協会「観光の実態と志向」各年版および森下晶美、2014、「世代別家族旅行実施状況から見る若年家族旅行の可能性」『観光学研究』21：87-91。

⁷ 公益財団法人 日本生産性本部『レジャー白書』各年版より作成

② 価値観の変化と、旅行に求めるものの変化

コロナの影響で、暮らしや価値観が変化し、旅行に求めるものは変化しました。

主なトレンド

- 自然志向（自然が豊かなところを好む）
- ウェルビーイング志向（心と身体の調和を目指す）
- 少人数化（仲の良い少数の人と行く）
- 分散化（季節・曜日・場所などを分散させる）
- コト消費からトキ消費へ（ぼーっと過ごす時間を大切にする） “チル”・デジタルデトックス
- 旅行先への配慮

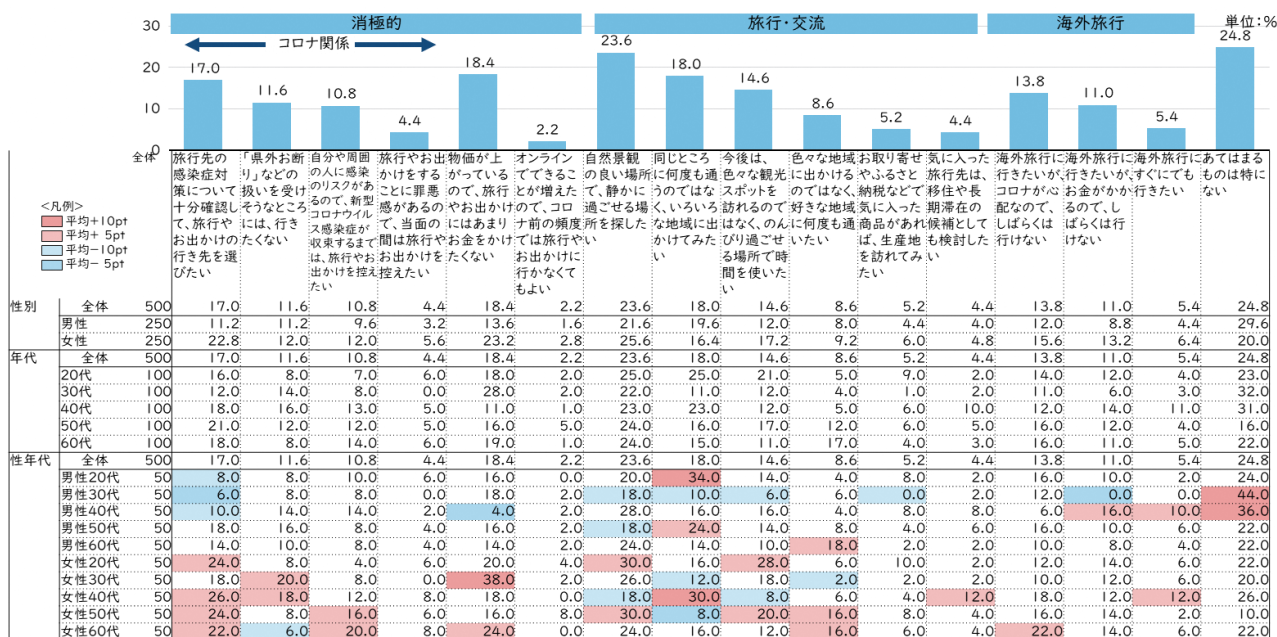
旅行やレジャーの流行

キャンプ・グランピング・登山・つり
サウナ（ととのう）リトリート
家族旅行、ひとり旅
ずらし旅
サステナブルツーリズム・応援消費

これらの変化は、コロナ前から起こっていた変化を加速させる側面もあり、今後も一定程度続くと見られます。

また、働き方改革が進むことで休暇が取りやすくなったり、場所にとらわれない働き方が普及することで旅行に出かけやすくなったりすることが考えられます。

図 7 今後の旅行や交流に関する意向（本事業で実施したアンケート調査より）



Q19 今後の、旅行やお出かけについて、どう考えていますか。当てはまるものをすべてお選びください。（いくつでも）

一方で、人々が旅行に求めるものは長期的な変動が少なく、今後も大きな傾向は変わらないものと考えられます。温泉・自然・グルメ・歴史文化といった、観光資源の基本的な要素は、今後も旅行に求められると言えます。

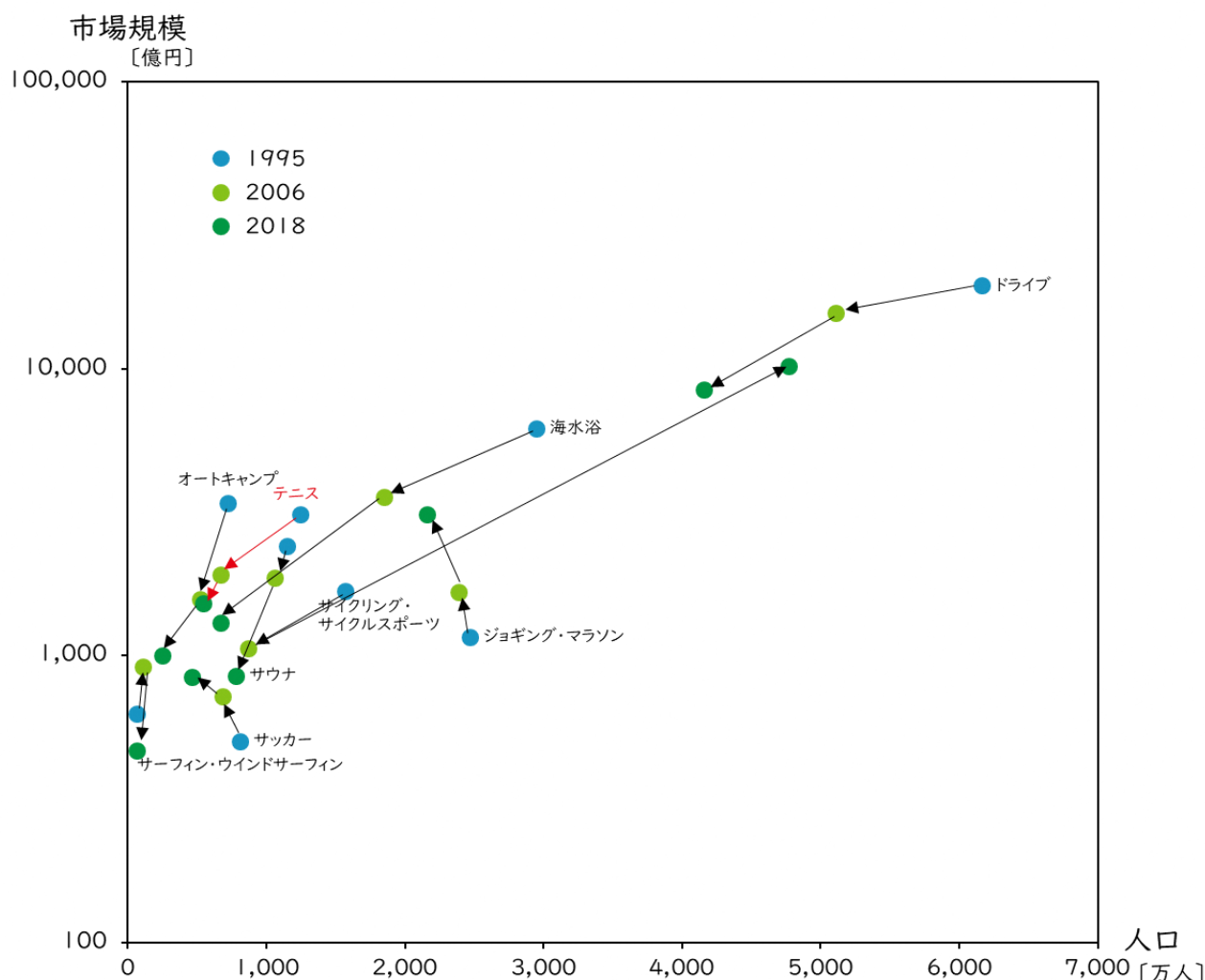
景色の良いところに展望台を作ったり、景色を眺めながら食事できるレストランを作ったりすることで観光スポットとしての価値が高まるように、同じ資源でも、活かし方や掛け合わせによって、より価値の高い体験・時間に変えることができます。

表 3 行ってみたい旅行タイプの推移（背景は割合）⁵

	2013	2018	2021
1位	温泉旅行	温泉旅行	温泉旅行
2位	自然観光	自然観光	自然観光
3位	グルメ	グルメ	グルメ
4位	歴史・文化観光	歴史・文化観光	歴史・文化観光
5位	高原リゾート	海浜リゾート	テーマパーク
6位	海浜リゾート	テーマパーク	海浜リゾート
7位	テーマパーク	都市観光	都市観光
8位	和風旅館	町並み散策	世界遺産巡り
9位	町並み散策	世界遺産巡り	離島観光
10位	テーマパーク	ロングステイ	町並み散策

③ スポーツの多様化と市場の成熟

図 8 主なレジャーの参加人口と市場規模の推移（1995～2018 年）⁸

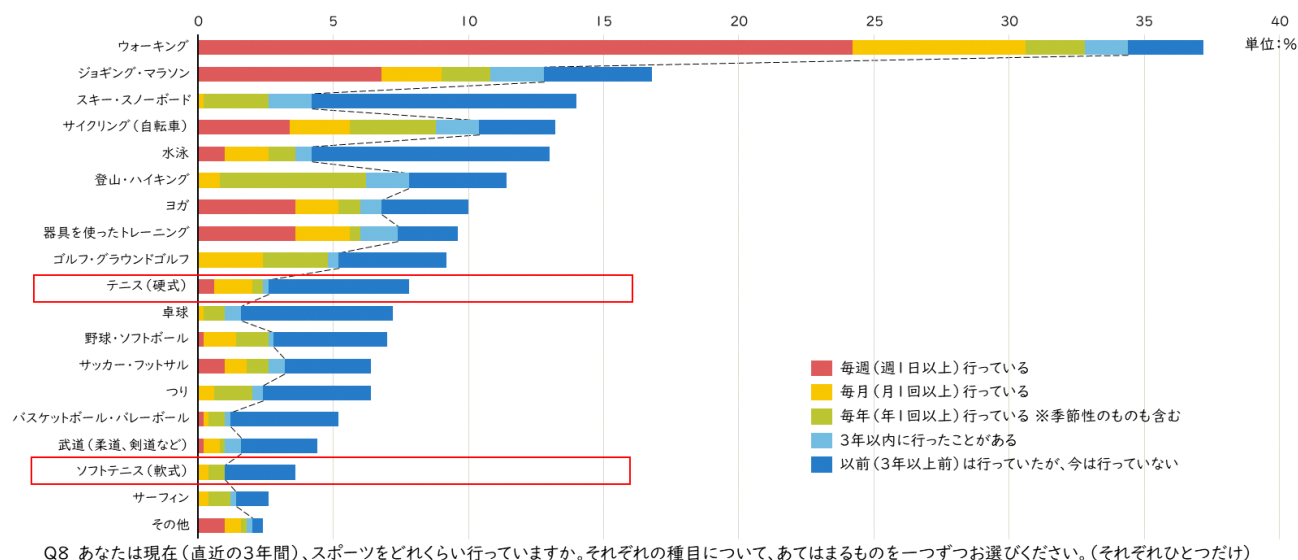


⁸ 公益財団法人 日本生産性本部『レジャー白書』各年版（対象数地と関わりが深いものを抜粋）

レジャー市場全体が、バブル景気の崩壊後、一貫して縮小の傾向にあります。特に、白子町と関わりの深い「海水浴」の減少は著しく、(公財)日本生産性本部の調査によると、1995 年はおよそ 4 人に 1 人が行っていたのに対し、2018 年は 20 人に 1 人程度にまで落ち込んでいます。また、テニスについても、競技人口が 1995 年から 2018 年の間に半分以上に減少し、市場規模も縮小しました。

一方で、ジョギング・マラソンやサッカーは、競技人口が微減しながらも単価が上がったことで、市場規模は拡大傾向にあります。また、サイクリングは 2000 年代に入ってから市場が急成長を遂げています。

図 9 種目別のスポーツ実施率



Q8 あなたは現在(直近の3年間)、スポーツをどれくらい行っていますか。それぞれの種目について、あてはまるものを一つずつお選びください。(それぞれひとつだけ)

本事業で実施した Web アンケート調査によると、テニス(硬式)の実施率はサッカー・フットサルや野球・ソフトボールに並ぶ割合でした。ただし、「以前(3 年以上前)は行っていたが、今は行っていない」比率が他の種目よりも高く、今後の競技人口の高齢化が予想されます。

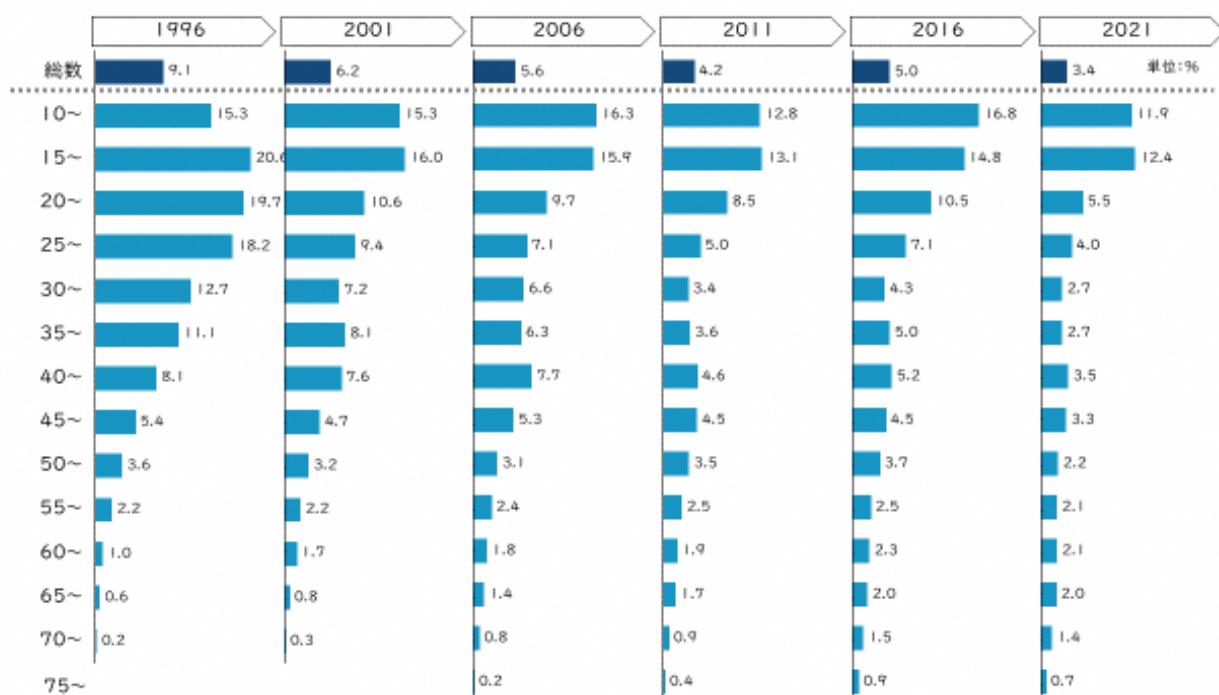
年代別のテニス実施率の推移を見ると、これまでボリュームゾーンを占めていた 10~20 代の減少が著しい一方で、60 歳以上では横ばいないし微増傾向にあり、テニスブームの世代が高齢になってからもテニスを続けていることが推察されます。

高齢社会の進展と高齢者の体力の向上により、可処分所得・可処分時間が多い 60 代はアクティブシニアと呼ばれ、レジャー消費のメインターゲットになりつつあります。60 代や 70 代は体力や気力が旺盛で、かつての「お年寄り」のイメージはあてはまらなくなっています。

東京 2020 大会の影響もあって、主要スポーツだけでなく、スケートボードやボルダリングなどのアーバンスポーツと呼ばれる新しいスポーツにも関心が高まっています。これらはストリート(都市空間)で発展してきた経緯があり、小さな設備投資で競技環境を作れる点にも注目が必要です。

レジャー全体では、コロナの影響で様々なブームが生まれました。自然志向からキャンプや、より手軽に楽しめて高級感のあるグランピングを楽しむ人が増えています。一人で自然や自然の中で過ごす時間を楽しむ「ソロキャンプ」は、新しいキャンプの楽しみ方として定着しています。サウナの気持ち良さを表す「ととのう」はバズワード化し、空前のサウナブームが訪れ、屋外でサウナを楽しむ「テントサウナ」も各地のキャンプ場等に設置されています。

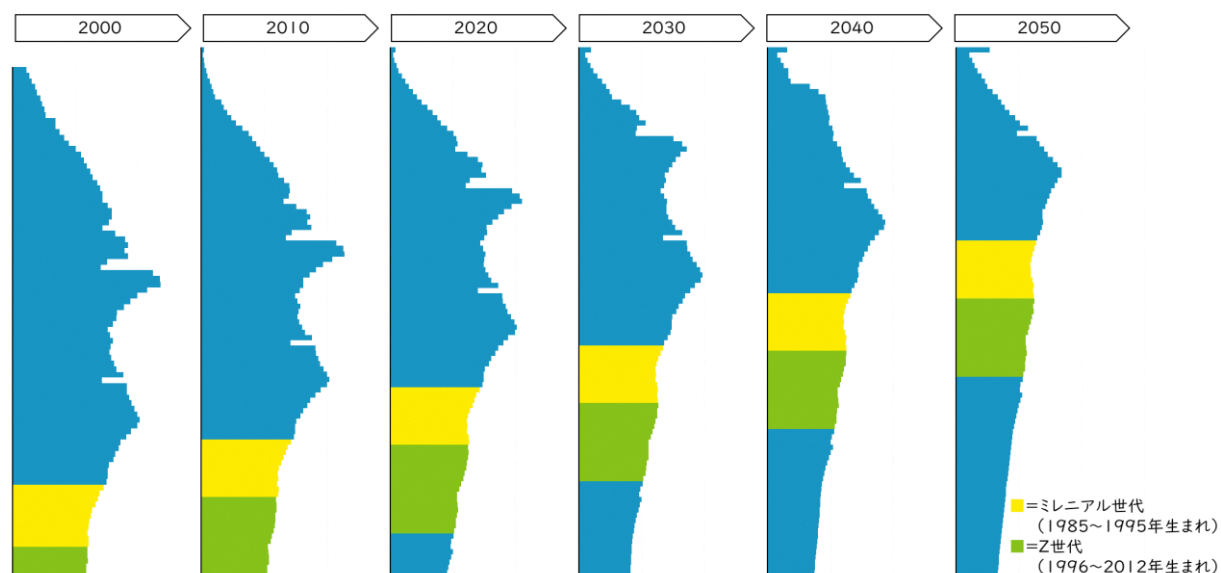
図 10 年代別テニス実施率の推移⁹



④ 人口構成と暮らしの変化

図 11 日本の人口ピラミッドの長期的推移¹⁰

日本は世界屈指の速さで少子高齢化が進んでおり、人口減少と超高齢化が起こっています。



⁹ 総務省統計局「社会生活基本調査」各年版

¹⁰ 総務省統計局「人口推計」(2000～2010年)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」※中位推計 なお、世代区分はマスメディア等で多く用いられる区分とした。

表 4 各世代の特徴¹⁾

世代名称	生年		年齢(2018年時)	特徴
バブル世代	1960	1970	48 ～ 58	いわゆるバブル期に消費を謳歌した世代。男女雇用均等法の施行で男性並みに働く女性も増加した。様々なモノやコトの経験が豊富で、価値を認めたものには支出を惜しまない。
団塊Jr.世代	1971	1975	43 ～ 47	成人前後にバブル崩壊を経験し、期待外れ感を味わった世代。子供の頃にはファミコンが流行し、ゲーム好きも多い。
ポスト団塊Jr.世代	1976	1980	38 ～ 42	就職氷河期を経験し、無駄な消費は嫌う世代。派遣労働などを経験している人も多い。高校生の時にポケベルが流行った。
プレゆとり世代	1981	1988	30 ～ 37	日本の景気が良かった時代を知らないため、現状に特に不満も持っていない世代。ただし先の見えない社会には不安を持っており、友人や仲間を大切にする傾向。mixiや2ちゃんねるなどネットでの発信も広がった。
ミレニアル世代	1989	1995	23 ～ 29	プレゆとり世代同様に日本の景気が良かった時代を知らず、現状への不満は少ない。しかしバブル世代である親世代の価値観を共有し、ブランドなどを好む一面も。10代の後半からスマホ利用も多い。いわゆる「ゆとり教育」を受けた「ゆとり世代」とも重なる。
ポストミレニアル世代	1996	1999	18 ～ 22	ミレニアル世代同様に、バブル世代である親世代の価値観を共有する。子供のころからデジタル社会に適応し、シェアリングなど新しい経済の形にも抵抗がない。自分たちは「ゆとり」世代ではないことにプライドを持つ。

現在の若者世代は、数こそ少ないですが、2030年～2050年には消費の中心になります。1989年から1995年前後に生まれた人を指す「ミレニアル世代」や、1996年から2012年前後に生まれた人を指す「Z世代」は、新たな価値観を持つ層として注目されています。たとえば、ミレニアル世代は「自分らしさを大切にする」、Z世代は「物の所有に拘りがなく、共有に抵抗感がない」などの価値観を持っています。

特に、多様性(ダイバーシティ)・包摂性(インクルージョン)や持続可能性(サステナビリティ)が重要性を増す中で、社会課題に向き合う人への共感や、コミュニティに帰属する感覚、ともにプロジェクトを作る感覚などがカギとなります。

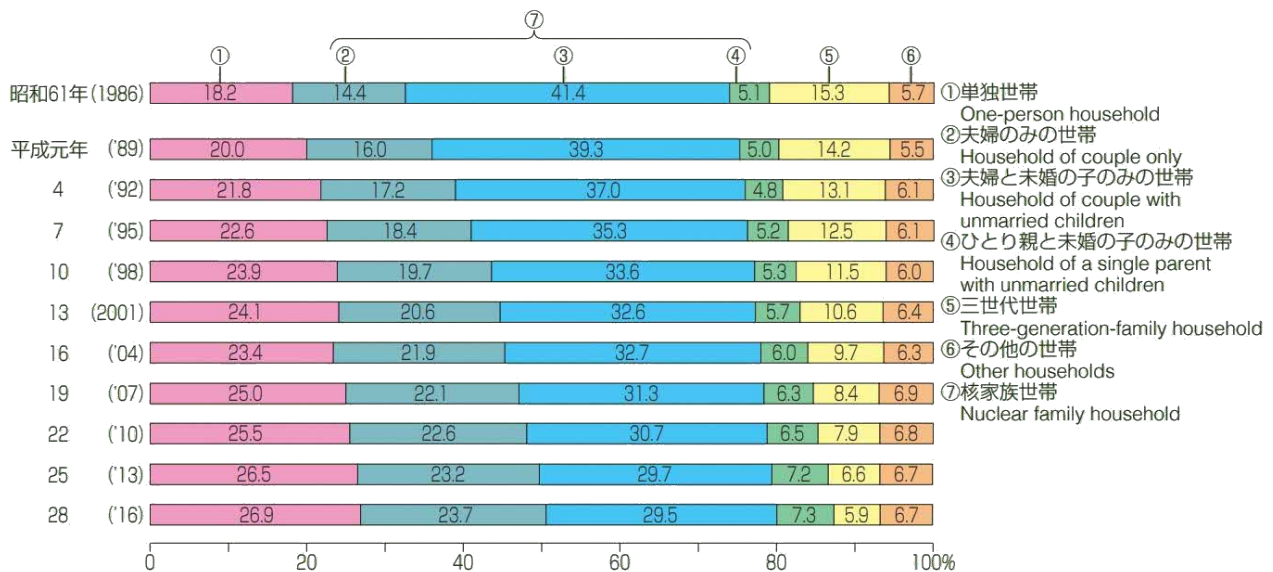
少子化によって家族のあり方も変化しています。「親と未婚の子ども」世帯と「単身」世帯の割合は拮抗し、親2人に子ども2人という「標準世帯」は多数派ではなくなっています。三世代居住の割合は減少を続けており、子どもがいる世帯では核家族が当たり前になっています。地方から都市部への人口移動が加速した高度経済成長期を経て、現在都市部で暮らす現役世代に占める「上京第二世代」の割合が上がっています。彼らは「田舎」を持たず、都市部で生まれ育ちましたが、下町のような都市部ならではのコミュニティに対する帰属意識も強くありません。

なお、女性の労働参加率は過去最高を記録し、子育て世代の多くが男女共働きです。家事は男女で分担するものという考え方は、若い世代ほど浸透しています。

¹⁾ 株式会社JTB総合研究所「日本のミレニアル・ポストミレニアル世代の価値観と旅行に関する調査」(2018年)

(<https://www.tourism.jp/tourism-database/survey/2018/09/millennial-values/>)。なお、ポストミレニアル世代は2012年生まれまでを含め「Z世代」と呼ばれることが多い。

図 12 世帯構成の変遷¹²

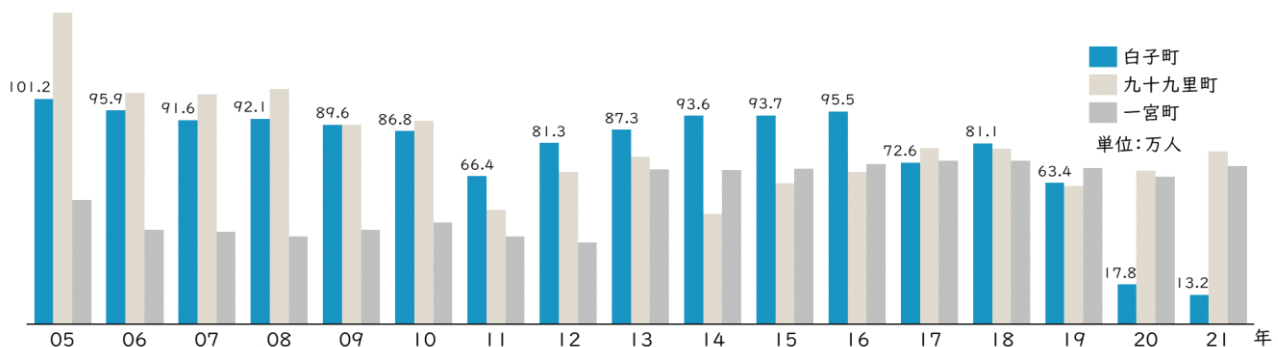


(2) 内部環境—健康のまちづくりと観光振興

① テニス合宿の聖地のこれから

白子町は温暖な気候で夏の暑さは東京都心部より穏やかで、積雪もほとんどなく、通年でスポーツに適した環境です。また、東京都心部から車で1時間半程度でアクセスできる立地の良さも、強みになっています。白子町では、1980年代頃から宿泊施設を中心に民間でテニスコートの整備が進み、テニス合宿の聖地として知られるようになりました。九十九里平野の平らな地形や水はけの良さを活かして整備されたオムニコート(砂入り人工芝のコート)は、中学生から大学生を中心に、合宿需要に応えるものでした。

図 13 白子町と周辺地域の観光入込客数比較(2005~2021年)¹³



白子町の観光入込客の約3分の1がテニス目的であり、海水浴が平成の30年間で激減した

¹² 厚生労働省「平成30年国民生活基礎調査(平成28年)の結果からグラフでみる世帯の状況」

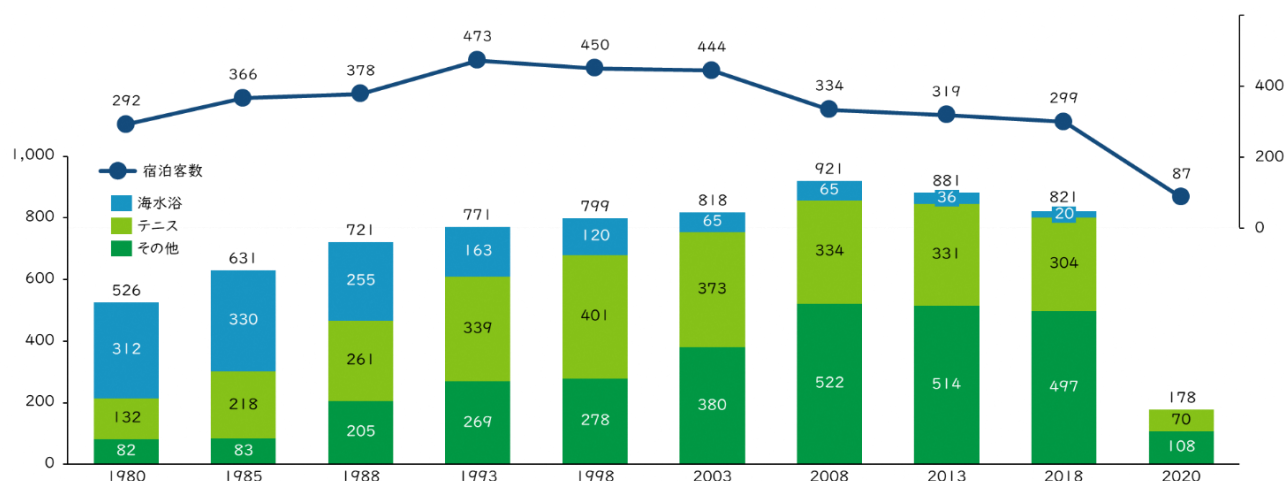
(<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/dl/20-21-h28.pdf>)

¹³ 千葉県観光統計各年版(<https://www.pref.chiba.lg.jp/kankou/toukeidata/kankoukyaku/index.html>)

分の需要を吸収してきました。近隣の町に比べて安定した需要を保ってきたのは、テニス合宿という安定した需要の存在が大きいと言えます。

一方で、新型コロナウイルスの流行に伴い、イベントや大会、合宿などの中止が相次ぐと、近隣地域に比べて入込客が激減してしまいました。団体での利用が多いテニス需要は、平時では安定している一方で、緊急事態に対して脆弱な特徴があると言えます。

図 14 白子町の目的別観光客と宿泊客数の推移¹⁴



オムニコートの耐用年数は 40 年ほどと言われており、テニスコートの改修の時期が近づいています。テニスの需要が減少傾向にある中で、一部の宿泊施設では、テニスコートをフットサルコートやグラウンドゴルフ場に改装して多様なスポーツ需要やミドル・シニア需要の取り込みに取り組んでいます。

② まちづくりとの関わり

白子町総合計画では、観光施策の中で「スポーツ施設の機能強化の推進・支援」や「既存の観光資源の有効活用、ブラッシュアップ」が盛り込まれています。

平成 28 年に策定された「白子町健康増進計画」では、「“スポーツの町”として、生涯を通じてスポーツや運動ができる支援体制を整えます。」と方針が示されており、「住民自身がスポーツや運動を楽しむ心身ともに健康に繋げていくことが大切です。そのためには、住民のニーズに合わせたスポーツ施設やウォーキングロードの整備、運動に関する情報を提供します。」と書かれています。なお、スポーツ大会は広域交流の手段でもあり、町外・県外から、同じ目的をもった多くの人が集まる貴重な機会と位置付けられています。

防災の観点では、海沿いの敷地のため、津波対策が不可欠となります。九十九里・外房に最大規模(10m)の津波が押し寄せた場合、対象敷地は 3m 以上の浸水が想定されています。自然公園条例の建築物の目安は 13m なので、建物であれば上階や屋上に避難が可能です。ただし、競技場やキャンプ場などアウトドア施設を整備する際は、津波発生時の避難経路を確保・整備し、利用者にわかりやすく示すことが必要です。

¹⁴ 白子町観光統計 (<https://www.town.shirako.lg.jp/0000002243.html>)

(3) 白子町の強みと弱み

外部環境の変化と、内部環境の分析を踏まえて、観光・交流の観点から白子町の強みと弱みを下記のとおり整理しました。

表 4 白子町の SWOT 分析

● 温泉地がある(千葉県では珍しい) ● テニスコートが300面以上あり、大規模大会を開ける ● 東京から車で容易にアクセスできる ● 合宿の安定した宿泊需要がある ● 玉ねぎの産地として有名 【強み Strength】	● 鉄道が通っておらず、公共交通が不便 ● 認知度が低い ● 大きな観光施設がなく、立ち寄るきっかけを見つけにくい ● テニス目的での来訪者は町内の消費が少ない ● 町民の観光への関心が低い(総合計画アンケートより) 【弱み Weakness】
【機会 Opportunity】 ● テレワークの普及によって、首都圏郊外への移住者が増加 ● アウトドアブーム(サーフィン、サイクリング等) ● 自然志向・分散志向に旅行スタイルが変化	【脅威 Threat】 ● テニス人口の減少、コロナ禍長期化による合宿需要消失 ● 一宮町が五輪会場となり、サーフィンの聖地化 ● 海岸線の浸食が進んでいる

そのうえで、今後の方向性を以下のとおり検討しています。

表 5 白子町のクロス SWOT 分析

	機会 O	脅威 T
強み S	● 宿泊滞在者等に向けて、自然や温泉を昼間に楽しめる場所を提供する	● テニス以外のスポーツに対応し、合宿や大会の受入を多角化する
弱み W	● 移住希望者に向けて、町で長期滞在ができる仕組みを構築する ● スポーツが終わったら温泉で汗を流すといった、資源の掛け合わせによる滞在を提案する	● アウトドアの拠点となる場所を整備し、公共交通から自転車への乗り換えなど、周遊を提案する ● テニス目的での来訪者が、地元産品を購入できる場所を提供する

(4) 対象敷地の現況

① 広域での環境

図 15 白子荘の立地環境(広域)¹⁵



対象敷地は、東京から直線距離で 65km ほどと立地が良く、千葉市・横浜市などの大都市からのアクセスも良いことが特徴です。一方で、近隣の市町村の多くがサーフィンや道の駅などを観光資源としており、「スポーツ以外」の観光資源においては競合する可能性も考えられます。なお、白子町の独自性が強いものとしては、温泉、花、玉ねぎなどの資源が挙げられます。

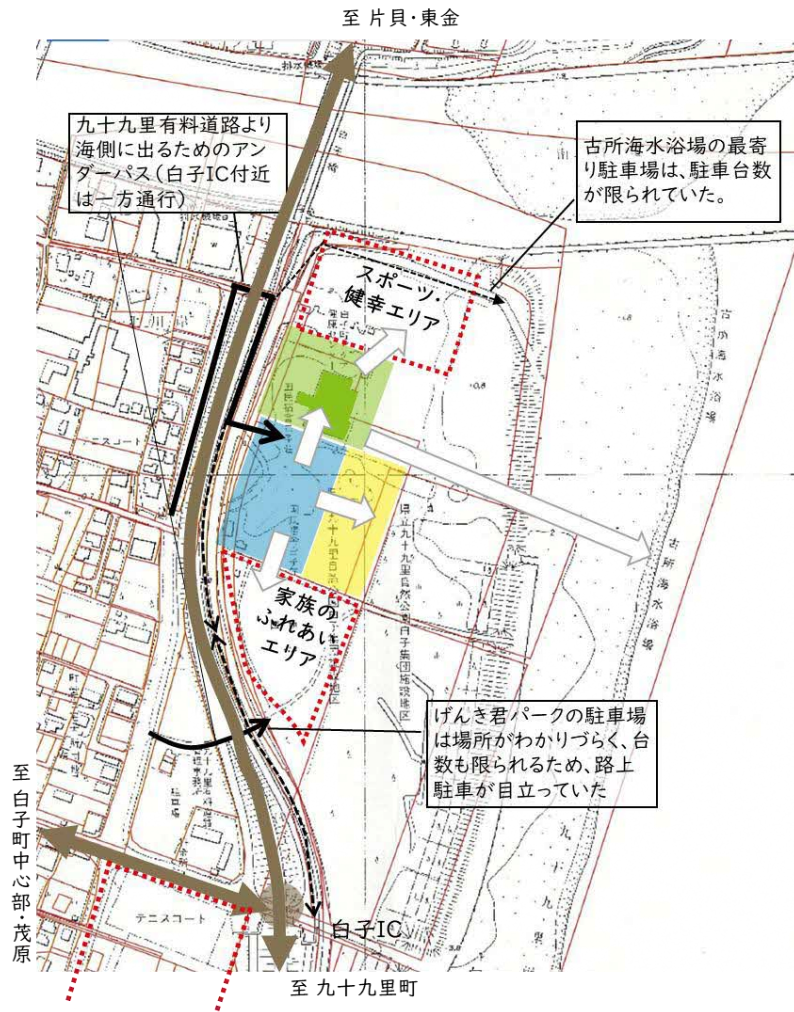
② 対象敷地周辺の環境

対象敷地は、ホテルやテニスコートが集積する温泉街から約 2.5km、町の中心部から約 4km 離れており、白子町内からも車でのアクセスが前提になると想定されます。九十九里有料道路の高架で市街地と隔てられており、入口となるアンダーパスが狭いこともあって、わかりやすい案内や、「足を運んでもらう」工夫が必要となります。

対象敷地の周辺をみると、白子町集団施設区として、屋外のスポーツ広場や、園地が整備されていますが、いずれも駐車場が狭くてわかりづらいため、今回の事業を通してこれらの既存の公園施設に対するアクセスの改善も検討する余地があります。

¹⁵ Google Maps に加筆

図 16 白子荘跡地周辺の図(白子町資料に加筆)



③ 施設の状況

旧白子荘は昭和 40 年に建てられ、耐用年数を超えて老朽化しており、現在の建物は取り壊す必要があります。

アクア健康センターは平成元年に建てられ、平成 21 年に閉館してから 10 年以上が経過しており、施設の劣化が急速に進んでいるものと想定します。「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」によると、「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造」の建物で「公衆浴場用のもの」の耐用年数は 31 年とされています(一般の建物は 50 年)。なお、平成元年前後に建設された温浴施設の閉館が全国で相次いでおり、設備の老朽化と、ニーズの変化による既存設備の競争優位性喪失が経営に悪影響を与えているものと考えられます。アクア健康センターにおいては、海浴いの立地や温泉の配管等により、通常の建物よりも腐食が進んでいることも考えられます。

白子荘・アクア健康センターには、白子町内で採掘していたかん水のパイプラインから配管を引き込み、温泉として利用していましたが、両施設の閉館にともない配管が撤去され、再建するには多額のコストが掛かります¹⁶。温泉施設を作る場合は、タンクローリーによる白子温泉源泉からの運び湯も、現実的な手段になると考えられます。

¹⁶ 町内でよう素採掘を行う事業者へのヒアリングに基づく。

第3章 新施設に求められる役割

本章では、対象敷地の活用に向けて、住民のニーズと、法令による制限（自然公園関係）の両面から、どのような役割が必要か（可能か）を整理します。

（Ⅰ）住民意見より

2022年12月に、白子町で観光関連産業等に従事する方21名にヒアリングを行いました。子育て中の方や移住して起業した方など、多様なメンバーから意見をいただき、跡地活用に関するだけでなく、町のくらしや観光における課題なども伺い、町として取り組む課題が明らかになりました。

具体の施設案は様々なものが出され、自然公園条例の制約や建設費などを考慮する必要がありますが、背景としてはおおむね下記の3点に集約できます。

1. テニス【以外】に（も）取り組む

- ・ テニス以外のスポーツに取り組み、「スポーツの町」として活性化を図る必要がある
- ・ テニス目的で来訪した方が過ごせる場所がほしい（テニスコートは新設しない）

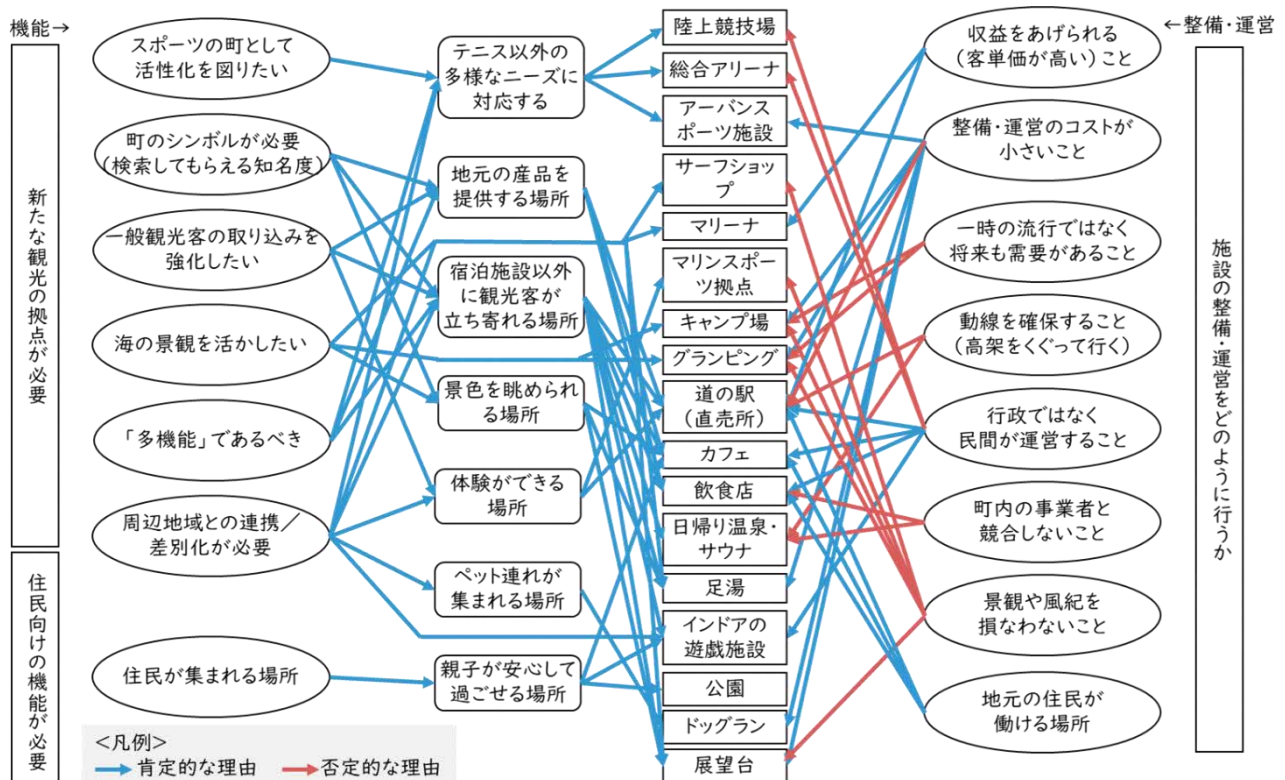
2. 町内の滞在・消費を伸ばす

- ・ 宿泊施設があっても、観光施設や買い物できる施設が不足している
- ・ 現状では認知度が低く、町のシンボルとなる施設があると町の認知度向上に寄与するのでは

3. 持続的な運営体制を検討する

- ・ 民間の経営によって、収益の確保を目指すべき
- ・ 初期投資が小さい施設や、少人数・無人での運営なども検討する

図 17 事業者ヒアリングでの主な意見



(2) 自然公園としての制約

対象敷地が属する千葉県立公園は、条例によって「県内にある優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、県民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与すること¹⁷⁾」が目的とされており、新しい施設もこの目的に寄与することが求められます。

千葉県立九十九里自然公園計画書では、下記の3点が目標として定められており、計画変更を行う(対象敷地に宿舎以外を建設する場合)場合でも、当初計画から大きく外れる変更はできないものと想定されます。

1. 本地区は雄大かつ素朴な海岸景観を構成している場所にあり、この自然の特色と保全を優先した計画とする。
2. 本地区の利用は、きれいな海と広大な海浜を活かした海水浴をはじめ保養運動を目的とした海浜性レクリエーションの場とする。
3. これらの立地条件を活かし既存の施設を包含し、土地利用現況の整合性を図りながら、園地、運動広場、プール等の施設を計画する。

なお、本計画が定められたのは昭和52年で、白子荘は既存建築物だった点に留意が必要です。

また、整備にあたっては、自然公園条例や関係する規則・要綱等にも従う必要があります。主な制約事項は、下記のとおりです。

表 6 集団施設地区における建築制限

必須条件(守らなければならない事項)	
整備区分(下記参照)	千葉県立自然公園条例施行規則より
優先条件(必須ではないが、あると望ましい事項)	
高さ13m、周辺の道路から5m離れているなど	国立・国定公園の許可基準 ¹⁸⁾ より。集団施設区で行う公園事業はこの基準が適用されないが、事前協議を行う上での目安となる。
屋根・壁面の色や形態が風致景観と著しく不調和でない	

¹⁷⁾ 千葉県自然公園条例(昭和35年条例15号)第1条

¹⁸⁾ 環境省「国立・国定公園特別地域内での各種行為に係る許可基準の概要」

(https://www.env.go.jp/nature/ari_kata/shiryou/031208-4-14.pdf)

【集団施設区域に整備できる施設の区分】¹⁹

1. 道路及び橋
2. 広場及び園地
3. 宿舍及び避難小屋
4. 休憩所、展望施設及び案内所
5. 野営場、運動場、水泳場、舟遊場、スキー場、スケート場及び乗馬施設
6. 他人の用に供する車庫、駐車場、給油施設及び昇降機
7. 運輸施設（主として千葉県立自然公園（以下「自然公園」という）の区域において路線又は航路を定めて旅客を運送する自動車、船舶、水上飛行機、鉄道又は索道による運送施設、主として自然公園の区域内において路線を定めて設けられる道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項の一般自動車道及び主として旅客船の用に供する保留施設をいう。以下同じ）
8. 給水施設、排水施設、医療救急施設、公衆浴場、公衆便所及び汚物処理施設
9. 博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設及び野外劇場
10. 植生復元施設及び動物繁殖施設
11. 砂防施設及び防火施設
12. 自然再生施設（損なわれた自然環境について、当該自然環境への負荷を低減するための施設及び良好な自然環境を創出するための施設が一体的に整備されるものをいう）

営利目的を全面に押し出す施設はなく、観光に活用する際は、スポーツ施設、宿泊施設、博物館、野営場といった選択肢が考えられます。なお、各区分に対して、付帯施設として整備できる建築物の種類が定められているので、何を整備するか具体的に検討する際には、千葉県立自然公園条例施行規則を確認します。

¹⁹ 千葉県立自然公園条例施行規則

(<https://www.pref.chiba.lg.jp/shizen/iken/h30/documents/genkoukisoku.pdf>)

第4章 基本方針

本章では、跡地活用に向けて、「何を作るか」「どのように運営するか」「それらを、どのように検討するか」の 3 つの観点から、基本的な方針を定めます。具体的に作る施設の内容については、住民のニーズや事業採算性を町がどれほど重視するか、町でどれほど建設費・運営費を負担できるかといった観点が必要ですが「どんな過ごし方ができると良いか」は何を作るとしてもある程度共通するものと考えています。

食とスポーツでみんなの「健幸」を目指す、海と空のあいだの まちづくり拠点

(1) 目指す方向性

町内外の誰もが通える場所を目指し、観光・交流の拠点と位置付けます。町外からの来訪者に向けては、食や景観などの地域資源を活用し、町内で体験できるスポーツや温泉から導かれる「健康なまち」のイメージと掛け合わせた滞在を提案します。住民・地元事業者が、施設の運営やビジネスなどによって、この施設で活躍できる機会を最大限に確保します。また、地元の方がふらっと訪れることができる場所を目指します。

(2) 求められる機能

対象敷地は自然公園の中にあり、町が管理する国有地のため、公共性が求められます。観光の拠点として収益を求めることも必要ですが、収益性だけでは評価ができないことを確認しています。また、町の事業として整備するものであるため、町民・町内事業者への配慮と彼らが活用できる空間づくりは不可欠だと考えています。

1. 住民と、来訪者の双方が利用できること

定住人口だけでは維持できないインフラも、交流人口を加味することで充実させることができ、住民にとっての利便性向上や豊かな暮らしに寄与します。また、町の事業として整備するため、町民への貢献は不可欠です。

2. 観光・交流の拠点となること

白子町総合計画でも、対象敷地は観光の拠点であることが期待されています。九十九里有料道路と茂原白子線の交わる地の利を活かして、白子町に来訪した方が立ち寄るとともに、住民も立ち寄れる場所を目指すことで、交流の拠点としての役割も果たします。

3. 町の資源を活用すること

白子町は「温泉」「食事」「自然風景」という、旅行に求めるもの上位 3 つをすべて備えています。これらを組み合わせ、「景色を見ながら食事できる」といった新たな価値を提供します。

4. 町の滞在・消費を伸ばす施設であること

白子町は宿泊施設の数が多い一方で、飲食店やお土産物屋さんが少なく、地域内の観光消費

が限られてしまいます。滞在時間を延ばすことで消費が増え、近隣地域に流出していた観光消費を町内にとどめることが目指せます。

5. 海と空を感じられる場所であること

白子町では、「海と空のあいだに」をキャッチフレーズとして、移住やワーケーションの誘致に取り組んでいます。九十九里浜が育む豊かな自然環境は、広大な防砂林によって守られています。これらを活用し、自然公園らしい時間を過ごせる場所を目指します。

(3) 運営の留意点

施設の運営にあたっては、下記の観点に注意します。本構想は「何を建てるか」を決める前のものですが、運営方法も検討しながら、制約条件となるものを明確にしておく必要があります。

1. 住民との対話や交流の機会を確保すること

住民を対象に無料で開放する、住民向け割引プランを設けるなど、地域住民が積極的に足を運ぶ施設となることで、新たなコミュニティの場になるだけでなく、経営の安定化にも繋がります。

2. 自然公園の一部として、公益性を担保すること

本事業は公園事業の一環であり、優れた自然環境のもとに成り立っています。誰でも・いつでも利用できるよう、多様な来訪者のニーズに応える施設を目指します。性別・年齢・国籍・障がいの有無等に拘わらず、誰もが利用できるユニバーサルデザインの考え方を取り入れます。

3. 民間事業者の力を取り入れ、経営体質を強化すること

運営の効率化やサービス品質の向上などに取り組むため、民間事業者による運営を想定します。

4. 地元の住民や事業者が活躍できる場をつくること

地域の住民を雇用したり、地元産品を販売したりといった、地域のコミュニティに根差した運営を行います。「白子町らしさ」が生まれることで、来訪者にとっての魅力にも繋がります。

5. 自然環境と調和し、持続可能な運営を行うこと

自然公園の一部として、地域の景観や自然環境と調和しながら、地球環境に配慮した運営を目指します。たとえば国産木材を活用したり、再生可能エネルギーを生産・利用したりといった、脱炭素に向けた取組も検討します。

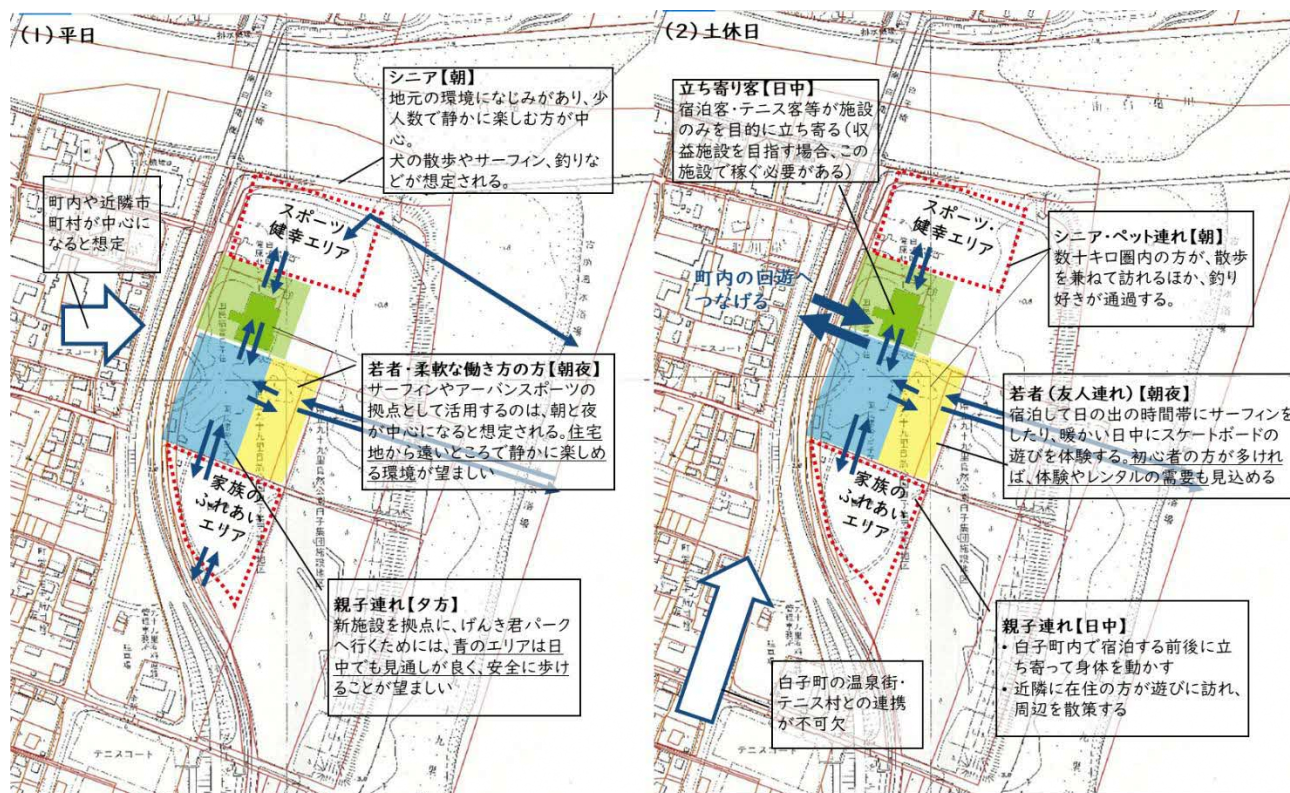
(4) 利用者層のイメージ

① 対象敷地周辺の人の流れ

対象敷地の価値を高め、地域への波及効果を高めるには、周辺の施設・資源等と回遊する流れを作ることが重要です。住民と来訪者双方が訪れたい場所にするために、町民や近隣在住者の動きと、観光客の動きをイメージしました。

観光客の利用を想定した施設についても、首都圏からの来訪だけでなく、近隣在住者の利用を伸ばすことが安定した需要確保のためにも欠かせません。周辺の資源を見ると、げんき君パークは地元の子どもの遊び場となっている一方で、駐車場の少なさやわかりづらさが課題として挙げられます。また、現在海水浴やサーフィンの利用が多い古所海岸は、夏季以外・平日にはサーファーの利用が一定程度見込まれます。これら既存の資源の利用・回遊を促進することで、一帯の魅力が高まると考えられます。

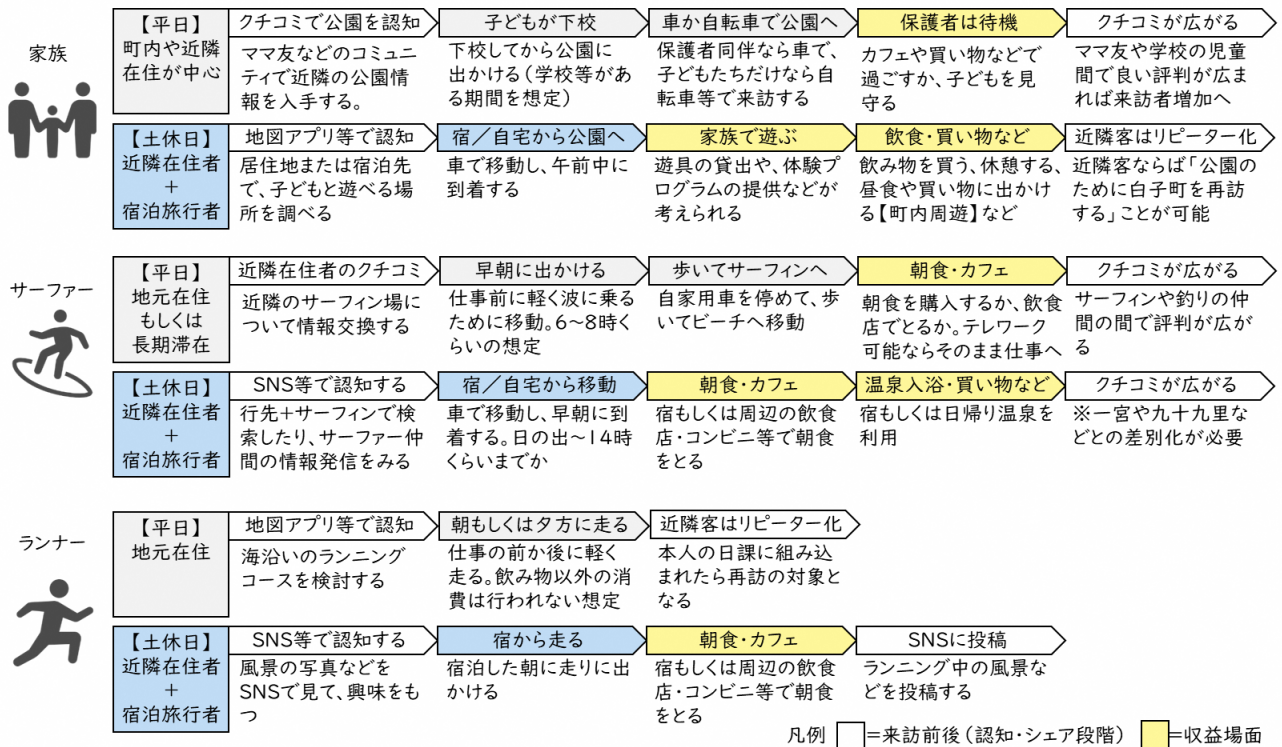
図 18 人の流れのイメージ



② ターゲット層ごとのカスタマージャーニー

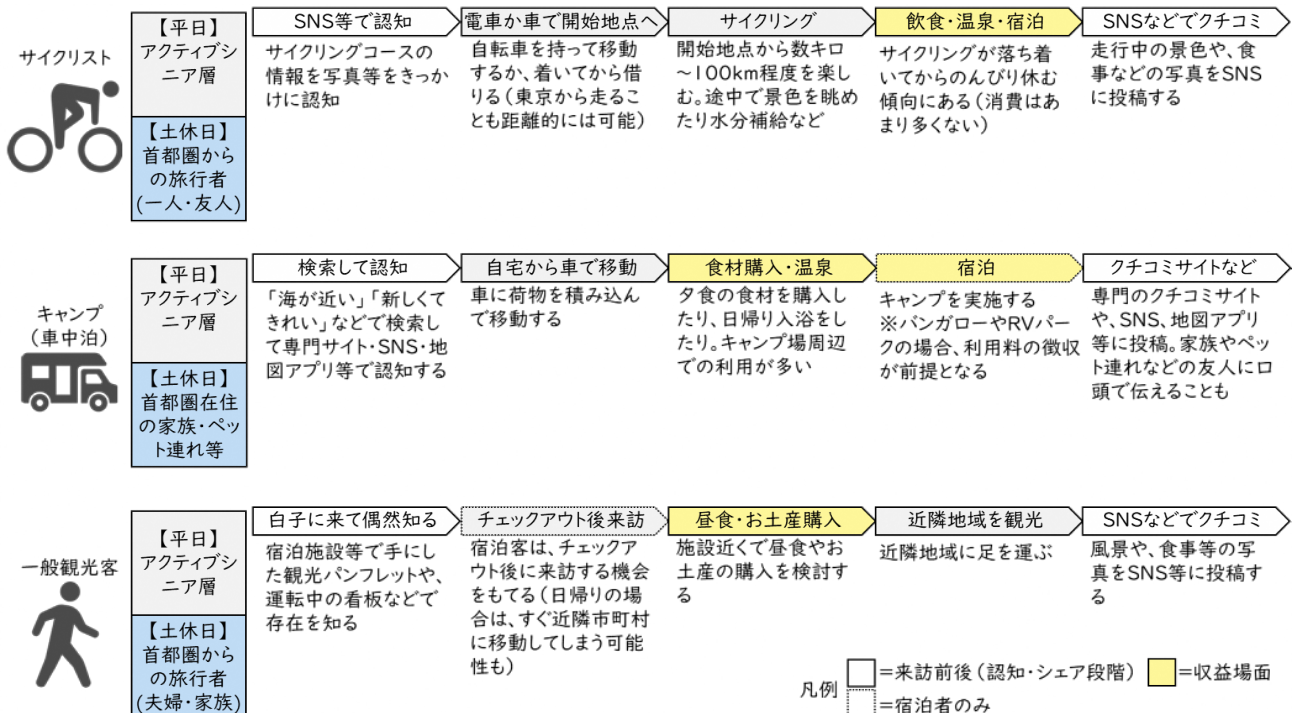
対象敷地周辺の利用・回遊を促進するためには、まず既存の利用者に訴求することも効果的です。例として、公園を利用している家族・サーファーや釣り人、ランナーについて、平日(近隣住民中心)と土休日(遠方からの来訪者中心)とでカスタマージャーニーを想定しました。特に観光客の回遊を促すには、その場所で消費活動(買い物・飲食・体験など)ができることが求められます。

図 19 カスタマージャーニー（既存の公園利用者）



また、自然公園の特性を活かして今後の誘客を伸ばせる可能性があるターゲットについて、例として 3 つ挙げました。平日と休日で人の属性（性・年代・居住地等）が変わったとしても、対象敷地周辺での行動はある程度共通するものと考えられます。

図 20 カスタマージャーニー（新規の公園利用者）



(5) 想定される施設の例

自然公園としての性質をふまえて公益性を確保する観点から、収益施設と公益施設の 2 つに分けて、考えられる施設の例をまとめました。千葉県立自然公園条例で、集団施設区域に設置可能と思われるものを挙げていますが、公園計画の変更や公園事業の実施にあたっての県との協議が

表 7 収益施設の例

施設類型		宿泊施設	飲食・小売施設
自然公園カテゴリー		宿舎	(宿舎の一部として営業するなど)
建設費		リノベ前提で 5 億円～	リノベ前提で 2～5 億円
収益性		○	○
メリット		公園計画の変更を必要としない	- 産直「ひまわり」で不足していた機能を補完できる - スーパーマーケットの機能を補完すれば住民も利用しやすくなる
デメリット・懸念点		- 既存事業者と競合する。町としても宿泊施設が供給過多になるおそれ - 夜間スタッフが必要などコストが掛かる	- 既存事業者と競合する - 農産物・水産物を十分に供給できないおそれ - 市街地から離れており、住民の利用が伸びないおそれ
求められる機能	①住民と来訪者利用	レストラン機能・ケータリングなど、住民向けサービスも可能	住民の日常の買い物や食事に利用してもらえる
	②観光交流拠点	宿泊施設に徹してしまうと、交流拠点としては弱い。観光案内所機能の併設や、ロビーのオープンスペース化などが必要	町の産品を扱うことで、多くの来訪が期待できる(ただし、単なる休憩場所にならないよう収益化の工夫が必要)
	③町の資源活用	食材などを町内産・県内産にすることで活用できる	町の産品を扱う
	④滞在・消費促進	「宿泊施設はあっても、観光施設がない」という課題には応えられない(右記にあげる集客機能が不可欠)	お土産の販売・ランチやカフェの提供により、宿泊客を町内で回遊させられる

必要であり、施設の種類や設計等によっては案を変更する必要がある場合もあります。

参考として、全国の類似例をもとにそれぞれの施設の建設費の相場を記載しましたが、規模や内容、また市場環境等によって建設費は変動する場合があります。

条例上、キャンプ場の
付帯施設として整備可能

温浴施設	キャンプ場	RV パーク
公衆浴場	野営場	野営場
リノベ前提で 5～10 億円	数千万～2 億円	数百万円～
△	△	△
- 温泉地としてのイメージアップに繋げられる - アクア健康センターの再建として位置付けられる - 住民の健康施策にも活用できる	- 整備費・運営費ともに安い - ペット連れなど、既存宿泊施設では対応できなかったニーズを受け入れられる - 温泉地との親和性が高い(町内で日帰り入浴のニーズが見込める)	
- 配管や設備の工事に多額の費用が掛かる(宿泊施設も同様) - 温泉施設だけでは既存事業者と競合するおそれ	- 砂と風の対策が必要 24 時間トイレなどの整備なども必要 - 海が見えるわけではないので、スポーツや体験を提案する必要 - 無料の施設も多く、収益化は難しい(RV パークは 1 泊数千円程度) - 施設数が急速に増えており、供給過多になるおそれ	
- コミュニティスペースを設けることが考えられる - 住民の料金値引等を行う	左記に記載した便益施設を併設することで実現可能	
町の象徴として位置付けることは可能だが、温泉街から離れているため工夫が必要	キャンプ場単体では拠点になりえないが、受付棟に観光案内所やお土産販売の機能を設けるなどの整備を行えば、拠点性を持たせられる	
温泉地としてのアピールにつながる	町の食材を販売するなど	
日帰り入浴を起点に、飲食や買い物などに繋げることが可能	キャンプだけでは消費促進に繋がりにくいが、来訪者に食材を販売したり、キャンプ用品のレンタル・販売等によって収益向上は見込める	

建設費・運営費の参考事例は
p.39～p.40 に記載しています。

建設費・運営費の参考事例は
p.41 に記載しています。

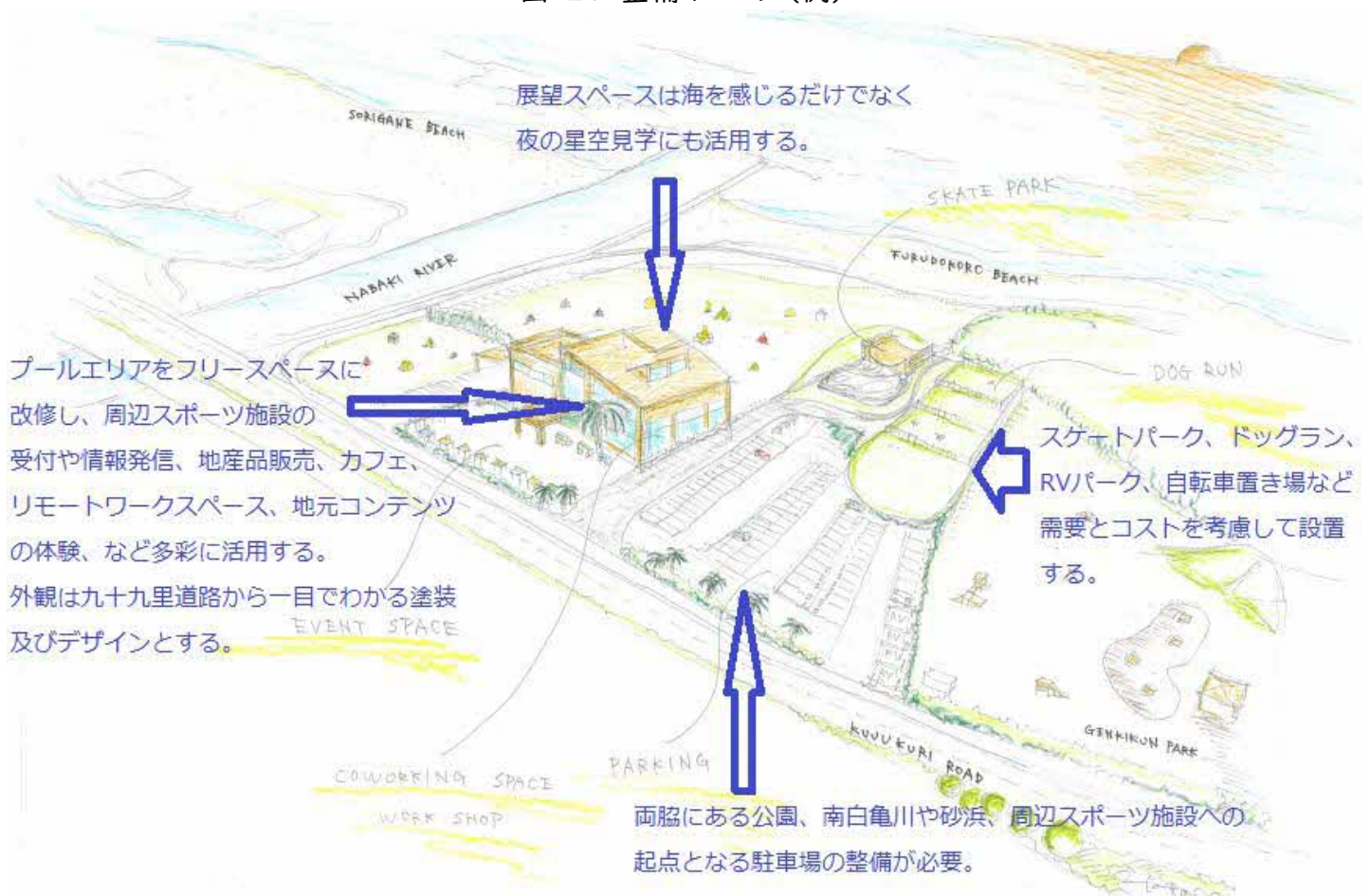
表 8 公益施設の例

施設類型		屋外スポーツ施設	スケートボードパーク
自然公園カテゴリー		屋外運動場	屋外運動場
建設費		第2種陸上競技場で10億円～	数千万～3億円
メリット		・「スポーツの町」として多様なニーズに対応可能 ・イベント会場や避難所（津波以外）としても活用可能	・近年ブームで、千葉県内で類似施設が少ないため需要が見込める ・サーフィンと相性がよく、相乗効果が期待できる
デメリット・懸念点		・周辺地域にも類似の施設があり、競合が予想される	・ブームとはいえ、まだまだ市場が小さく、今後の成長性によっては需要が大幅に下回るおそれ ・スタッフ常駐の場合、運営費が莫大
運営経費		高	高
求められる機能	①住民と来訪者利用	・住民も利用できる（地域外よりも利用料が低減される傾向）	
	②観光交流拠点	・集客性のあるイベントの開催などができれば、観光の拠点になることも可能だが、基本的には「予約が入らない限り使われない」	・開館時間内に誰でも利用できる場合が多いが、イベント等を行わない限りは観光・交流の拠点となりにくい
	③町の資源活用	・スポーツの町としての機能充実に寄与する	
	④滞在・消費促進	・スポーツ施設単体では消費促進に繋がりにくいため、周辺の飲食店等と連携した施策を定期的に行う必要がある	

➡ 建設費・運営費の参考事例は p.40～41 に記載しています。

芝生広場／ドッグラン	駐車場	休憩場
園地	駐車場	休憩場
1ha あたり数千万～2 億円程度	1ha あたり 1 億円程度	リノベ前提で数千万～数億円
・広場はイベント会場等にも使える ・公園の特性を活かし、無人を前提とした運営が可能	・げんき君パークの駐車場不足に対応できる	・自然公園の景観を活かし、サイクリングやランニング等の需要に応えられる
・芝の維持管理にコストが掛かる ・風と砂で芝が十分に生育せず、コストがかさむおそれ	・車の騒音問題	・ただ設置するだけでは観光拠点として十分な効果を発揮せず、町との産品を買える、観光情報を得られるなど、拠点性が必要 ・サイクリングやランニングは消費額が少ない
低	低	低
・住民が利用するためには一定の仕掛けが必要	・車で公園を訪れる地元住民の利便性が向上する	・住民も、散歩やジョギングのついでで立ち寄れる機能や、コミュニティ施設を併設していることが望ましい
・単なる広場では拠点性をもたないが、ビアガーデンやマルシェなどのイベントを継続的に打ち出すことで拠点性を持たせることも可能（県と要協議）	・海岸沿いの遊歩道の告知次第では、その出発地点として拠点となりえる	・町のシンボルになれば一定の来訪が期待できるが、展望台を高くするための追加経費がかかるおそれも
	・その場で消費できる施設があると望ましい	・その場で消費できる施設があると望ましい

図 21 整備イメージ(例)



前段までの分析を考慮すると、温泉設備の再建が一番望ましいと判断されます。但し老朽化からかなり高額の改修費用が想定されるので、それに代わる集客施設としてカフェスペースや地域コンテンツの体験施設とし、温泉については周囲の施設の割引券を配布するなどの案も考える必要があります。対象物件の利点は既に整備された公園が隣接し、九十九里浜や南白亀川に面しており、さらに近隣のスポーツ施設にも徒歩でいける立地にあります。魅力的な周辺施設への拠点となるゲート施設にすれば多くの来訪者が期待できます。アクア健康センターは、従来の建屋を生かしつつ塗装などでおしゃれにイメージチェンジすることで九十九里道路から注目を浴びる施設に生まれ変わると想定されます。

<参考事例>

千葉市の稲毛海浜公園は、SUNSET BEACH PARK INAGEとして官民連携による再整備が進められており、海沿いの環境や景観を活かしたおしゃれなスペースが作られています。

▼海辺のデッキテラス



▼管理釣り場(収益施設)



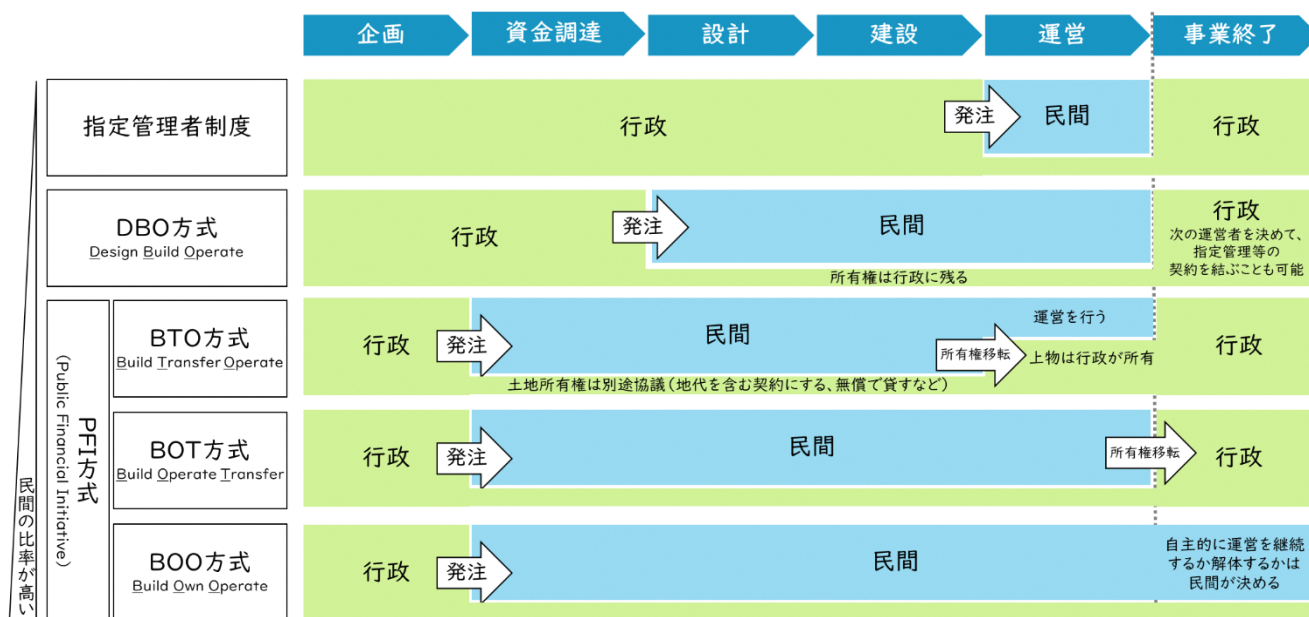
▼シェアサイクルのポート



(6) 官民連携による整備・運営手法

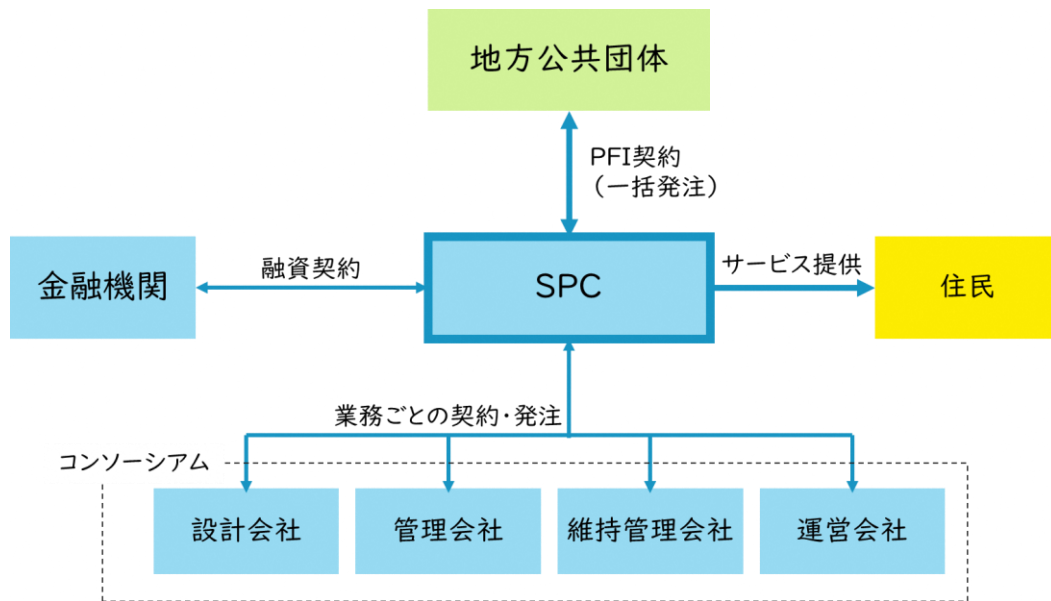
自然公園の集団施設区で行う公園事業として、行政が実施主体の名義を保つことが、環境保全にあたって望ましいと考えられますが、その中でも民間事業者を巻き込んだ整備・運営の手法はいくつか考えられます。官民連携スキーム全体を PPP (Public Private Partnership) と呼び、指定管理者制度もこれに含まれます。PPP には、資金調達・設計・建設・運営を民間が行う仕組みがあります (PFI: Public Financial Initiative)。

図 22 様々な PPP (公民連携) の手法²⁰



²⁰ 内閣府「PFI 事業導入の手引き」(https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/tebiki_index.html) をもとに作図

図 23 SPC による PFI 事業のスキーム図²¹



自然公園としての性質を踏まえると、所有権は行政に残しておくことが望ましく、所有権を残したまま設計から運営までを発注する DBO 方式が望ましいと考えられます（行政によるコントロールが効いていることを県に示すことができれば、上物の所有権を民間に移転するスキームも可能）。運営だけでなく、設計・建設から民間事業者を活用する背景には、施設を運営する立場から必要な機能を提案できることや、設計・建設が一体化していて効率的なことが挙げられます。

設計・建設・運営を行う民間事業者は、通常、特定目的会社（Special Purpose Company）を設立します。JV 方式（企業連合）と異なり、1 つの会社として法人格を持つため、契約主体が明確になり、出資者の責任は有限（出資した分だけ）になります。

行政と建設・運営者との契約形態については、公共負担の割合で 3 つに分けられます。

1. サービス購入型・・・行政が設計・建設・運営に掛かるコストを全面的に支払う（公共性が高い施設向け）
2. ジョイントベンチャー型・・・料金収入だけでは運営費を賄えない場合に、赤字分を補填する
3. 独立採算型・・・料金収入だけで運営費を賄えるもの

2. と 3. の料金は運営者（民間）に入ります。独立採算が見込まれる場合、行政から設計・建設のために支払う金額を、収益見込みに応じて減額することもあります。

なお、所有権が行政に残ったままで、運営者が料金を徴収して自らの収入にあてる仕組みをコンセッション方式といい、空港ビルなどで見られる手法です。

²¹内閣府「PFI 事業導入の手引き」(https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/kiso/kiso04_01.html) および千葉県「PPP/PFI 手法活用ガイドライン」(https://www.pref.chiba.lg.jp/shisan/pfi/ppp_pfi.html) をもとに作図

第5章 検討方針

本章では、今後の検討にあたって、誰が・何を・どのように検討したら良いかを定めます。

(1) 必要な事項

検討にあたっては、下記の3点を重視します。

1. 住民や地元事業者の意見を広く取り入れること

町内には、地域の観光やまちづくりを支える人材が豊富にいます。町民のためになり、地域の経済にも貢献できる施設を検討するために、検討にあたっては住民や町内事業者を交えた委員会を開催し、意見を募ります。なお、委員は性別・年代・業種などの多様性に配慮して募集するものとします。また、必要に応じてパブリックコメントや公開ワークショップなども行い、委員会メンバー以外も発言できる環境を整えます。

2. 30～40年後を見据えて、長期的な視点で議論すること

鉄筋コンクリート造の建築物の場合、最大で50年ほど耐用年数があります。現在の一過性のブームなどに流されず、将来を見据えて、未来の世代に何が必要とされているか考えます。なお、持続可能性の観点にも配慮し、より省エネルギーで地域の自然環境への悪影響が小さい方法を検討します。

3. ハコありきではなく、「白子町でどんな過ごし方ができるか」(コト)を検討すること

公共施設や公共空間のあり方は、この数十年で目まぐるしく変化しました。現在主流となっている公共施設が数十年後にはあり方が変わっている可能性も踏まえ、「何をするか」コト起点での議論を重ねます。事業者ヒアリングが、「ハコ」(施設)のアイデアでは多くの答えが出た一方で、「コト」のアイデアはいくつかの論点に集約でき、またそれらの背景となる課題認識は多くの方の間で共有されていました。白子町での過ごし方を考えてから、必要な機能・不足している機能を検討します。

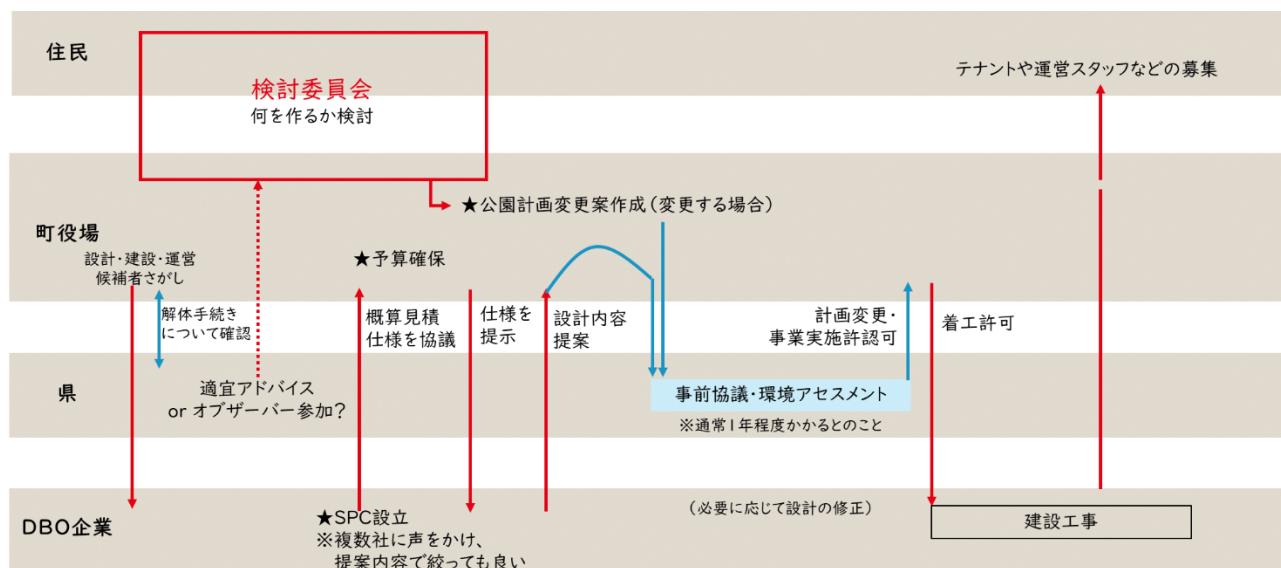
(2) 議論体制

跡地活用にあたっては、議論に住民を巻き込みつつ、県・DBO(候補)事業者など、多様な利害関係者(ステークホルダー)と協働しながら議論を進めます。自然公園における事前協議では、環境や景観等に、具体的にどのように配慮したら良いか(外壁の色は何色ならOKかなど)必ずしも明確にはなっていません。県との協議の中で、一定程度の修正が入ることも想定しながら、設計者(候補)と協議します。

設計から建設・運営までをコンペにかけ、最も優秀な候補を選定してからその案を県に持っていくことも考えられますが、収益見込みの計算や、詳細な設計など膨大な手間がかかるため、収益性が見込める案件でなければ多くの提案がもらえない可能性に注意します。そこで、コンペを行う前に、いくつかの候補(幹事を務められそうな企業)に打診しておくことで、事業費や工期などの見通しを正確に持ちます。候補事業者との事前の対話にも1年程度見込んでおくことが望ましく、検討委員会と並行しながら、早い段階で打診します(具体的な部分が決まっていない場合は、優先して決め

るべきことを事業者視点で確認します)。

図 24 議論体制・フロー案(検討～建設まで)



(3) スケジュール

まずは「何を作るか」を、住民を交えて検討します。また、建物の詳細な仕様がないと県立自然公園の事業実施に係る事前協議ができないため、設計者と事前の協議が必要になります。県の事前協議には 1 年前後要するため、着工には 2 年以上かかることが予想されます。その間に、現在建っている施設の撤去等についても併せて検討し、必要があれば県と協議をしながら進めていく必要があります。

表 9 検討体制・スケジュールのイメージ

年度	すること	町担当	住民・事業者	その他
2023	検討委員会で「何を作るか」を決定 ・整備内容の決定 ・整備・既存施設の解体に必要な資金の確保	企画財政課:検討委員会 主管 商工観光課:連携	委員会メンバー:議論参加 住民・事業者:パブリックコメント	県:計画変更について事前協議のスケジュール調整
2024	施設整備の計画を具体化 ・県自然公園計画の変更手続き ・指定管理候補者との事前協議	企画財政課:県と協議 商工観光課:自然公園の担当課として連携 建設課:連携	周辺地域への影響等を確認	指定管理候補者:事前の打診(費用など) 県:計画変更の協議
2025	施設整備 ・国の交付金等の活用(予算措置) ・施設の仕様決定	企画財政課:予算措置、指定管理者と協議・選定 建設課:連携して整備	住民が活躍できる場を検討	県:公園事業実施の事前協議 建設者:仕様詳細検討
2026	施設整備 ・周辺インフラの整備(必要に応じて)		開業後の対策について事業者と協議	建設者:建設工事 運営者:開業の準備
2027	施設完成 ※総合計画改訂	企画財政課:管理 商工観光課:観光活用に向けて連携	住民の利用促進 施設の活用策実行	運営者:運営業務

第6章 参考資料

(1) 千葉県自然公園条例・施行規則の抜粋

千葉県自然公園条例(昭和35年4月1日条例第15号)【抄】

(目的)

第一条 この条例は、自然公園法(昭和三十二年法律第六十一号)に基づき、千葉県立自然公園(以下「自然公園」という。)の指定、保護、利用等に関し、必要な事項を定めることにより、県内にある優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、県民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 自然公園 県内にある優れた自然の風景地(国立公園又は国定公園の区域を除く。)であつて、知事が第四条の規定により指定するものをいう。

二 公園計画 自然公園の保護又は利用のための規制又は事業に関する計画をいう。

三 公園事業 公園計画に基づいて執行する事業であつて、自然公園の保護又は利用のための施設で知事が定めるものに関するものをいう。

四 生態系維持回復事業 公園計画に基づいて行う事業であつて、自然公園における生態系の維持又は回復を図るものをいう。

第四条 自然公園は、知事が関係市町村及び千葉県環境審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴き、区域を定めて指定する。

2 知事は、自然公園を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならない。

3 自然公園の指定は、前項の告示によってその効力を生ずる。

(公園計画の決定)

第六条 公園計画は、知事が決定する。

2 知事は、公園計画を決定しようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。

3 知事は、公園計画を決定したときは、その概要を告示し、かつ、その公園計画を一般の閲覧に供しなければならない。

(公園計画の廃止及び変更)

第七条 知事は、公園計画を廃止し、又は変更しようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。

2 前条第三項の規定は、公園計画の廃止及び変更について準用する。

(公園事業の決定)

第八条 公園事業は、知事が決定する。

2 知事は、重要な公園事業を決定しようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。

3 知事は、公園事業を決定したときは、その概要を告示しなければならない。

4 前二項の規定は、公園事業の廃止及び変更について準用する。

(公園事業の執行)

第九条 公園事業は、県が執行する。

2 他の地方公共団体は、規則で定めるところにより、知事に協議して、公園事業の一部を執行することができる。

3 地方公共団体以外の者は、規則で定めるところにより、知事の認可を受けて、公園事業の一部を執行することができる。

4 第二項の協議をしようとする者又は前項の認可を受けようとする者は、規則で定めるところにより、次の各号に掲げる事項を記載した協議書又は申請書を知事に提出しなければならない。

一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

二 第二条第三号に規定する知事が定める施設(以下この条において「公園施設」という。)の種類

三 公園施設の位置

四 公園施設の規模

五 公園施設の管理又は経営の方法

六 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

5 前項の協議書又は申請書には、公園施設の位置を示す図面その他の規則で定める書類を添付しなければならない。

6 第二項の協議をした者又は第三項の認可を受けた者(以下「公園事業者」という。)は、第四項各号に掲げる事項を変更しようとするときは、他の地方公共団体にあっては知事に協議しなければならない、地方公共団体以外の者にあっては知事の認可を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

7 前項の協議をしようとする者又は同項の認可を受けようとする者は、規則で定めるところにより、変更に係る事項を記載した協議書又は申請書を知事に提出しなければならない。

8 第五項の規定は、前項の協議書又は申請書について準用する。

9 公園事業者は、第六項ただし書の規則で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない。

10 第三項又は第六項の認可には、自然公園の保護又は利用のために必要な限度において、条件を付することができる。

(集団施設地区の指定)

第二十三条 知事は、自然公園の利用のための施設を集团的に整備するため、公園計画に基づいて、その区域内に集団施設地区を指定するものとする。

2 第四条第二項及び第三項の規定は、集団施設地区の指定及び指定の解除並びにその区域の変更について準用する。

千葉県立自然公園条例施行規則(昭和35年4月30日規則第15号)【抄】

(趣旨)

第一条 この規則は、千葉県立自然公園条例(昭和三十五年千葉県条例第十五号。以下「条例」という。)に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

(公園事業となる施設の種類)

第二条 条例第二条第三号に規定する知事が定める施設は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 道路及び橋
- 二 広場及び園地
- 三 宿舍及び避難小屋
- 四 休憩所、展望施設及び案内所
- 五 野営場、運動場、水泳場、舟遊場、スキー場、スケート場及び乗馬施設
- 六 他人の用に供する車庫、駐車場、給油施設及び昇降機
- 七 運輸施設(主として千葉県立自然公園(以下「自然公園」という。)の区域において路線又は航路を定めて旅客を運送する自動車、船舶、水上飛行機、鉄道又は索道による運送施設、主として自然公園の区域内において路線を定めて設けられる道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)第二条第八項の一般自動車道及び主として旅客船の用に供する保留施設をいう。以下同じ。)
- 八 給水施設、排水施設、医療救急施設、公衆浴場、公衆便所及び汚物処理施設
- 九 博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設及び野外劇場
- 十 植生復元施設及び動物繁殖施設
- 十一 砂防施設及び防火施設
- 十二 自然再生施設(損なわれた自然環境について、当該自然環境への負荷を低減するための施設及び良好な自然環境を創出するための施設が一体的に整備されるものをいう。)

(公園事業の執行の協議又は認可)

第三条 条例第九条第二項の協議又は同条第三項の認可は、公園施設ごとに協議し、又は認可を受けるものとする。

(公園事業の執行の協議又は認可の申請)

第四条 条例第九条第四項の規定による執行の協議又は認可の申請は、公園事業執行協議(認可申請)書(別記 第一号様式)を知事に提出して行うものとする。

2 条例第九条第四項第六号に規定する規則で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 公園施設の構造(運輸施設にあっては、当該施設が風景に及ぼす影響を明らかにするために必要な事項に限る。)
- 二 第二条第一号から第九号までに掲げる公園施設にあっては、その施設の供用開始の予定年月日
- 三 工事の施行を要する場合にあっては、その施行の予定期間

3 条例第九条第五項に規定する規則で定める書類は、次の各号に掲げるものとする。ただし、運輸施設に関する公園事業にあっては第七号から第十号まで及び第十二号に掲げる書類を、他の地方公共団体が執行する公園施設に関する公園事業にあっては第一号、第二号、第六号から第十号まで及び第十三号に掲げる書類を除く。

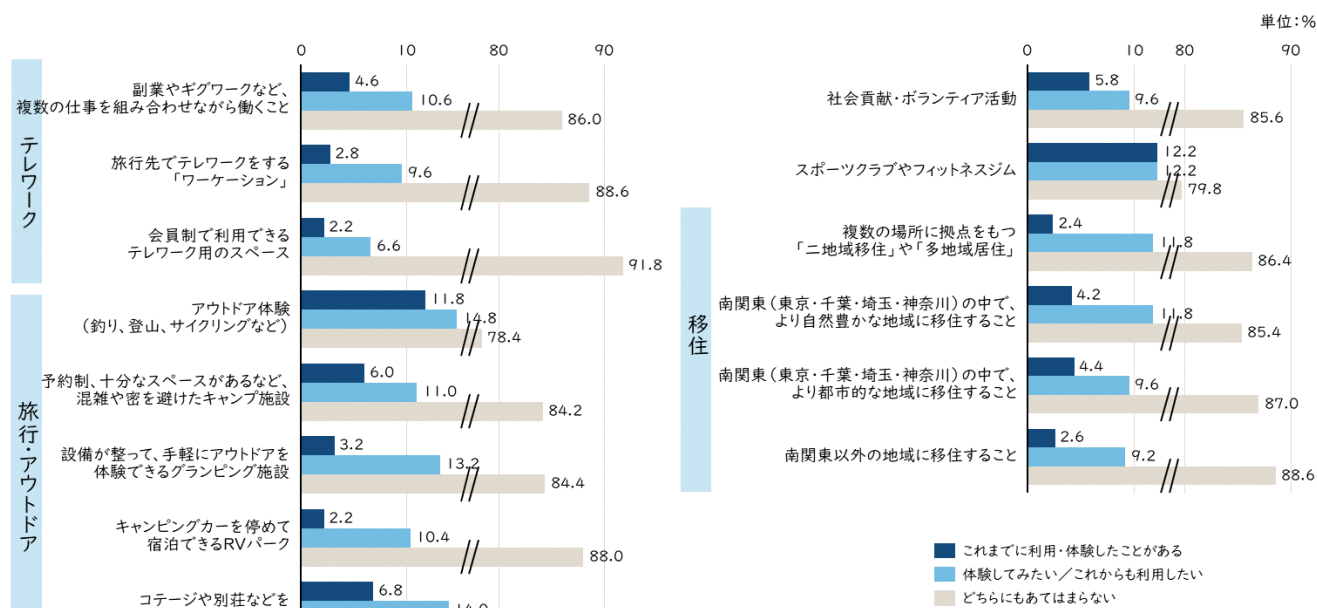
- 一 個人にあっては、住民票の写し
- 二 法人にあっては、登記事項証明書
- 三 公園施設の位置を明らかにした縮尺二万五千分の一以上の地形図
- 四 公園施設の付近の状況を明らかにした縮尺五千分の一以上の概況図及び天然色写真
- 五 公園施設の規模及び構造(運輸施設にあっては、当該施設が風景に及ぼす影響を明らかにするために必要な事項に限る。)を明らかにした縮尺千分の一以上の各階平面図、二面以上の立面図、二面以上の断面図、構造図、意匠配色図及び給排水計画図並びに事業区域内にある公園施設の配置を明らかにした縮尺千分の一以上の配置図
- 六 法人にあっては、定款、寄附行為又は規約
- 七 公園施設の管理又は経営に要する経費について収入並びに支出の総額及びその内訳を記載した書類
- 八 法人にあっては、申請の日の属する事業年度前三年の各事業年度における貸借対照表及び損益計算書(設立後三年を経過していない法人にあっては、設立後の各事業年度に係るもの)
- 九 申請の日の属する事業年度及び翌事業年度における事業計画書及び収支予算書
- 十 事業資金を調達することができることを証する書類
- 十一 工事の施行を要する場合にあっては、木竹の伐採、修景のための植栽その他当該工事に付随する工事の内容を明らかにした書類(工事の施行によって発生する廃材又は残土の処理の方法を説明した書類を含む。)及び縮尺千分の一以上の図面
- 十二 工事の施行を要する場合にあっては、積算の基礎を明らかにした工事費概算書
- 十三 公園事業の執行に必要な土地、家屋その他の物件を当該事業の執行のために使用することができることを証する書類
- 十四 公園事業の執行に関し 土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)の規定により土地又は権利を収用し、又は使用する必要がある場合にあっては、その収用又は使用を必要とする理由書。

※「公園事業」「公園計画」「集団施設地区」に着色したほか、重要な箇所に下線を付してあります。

(2) Web 調査の結果抜粋

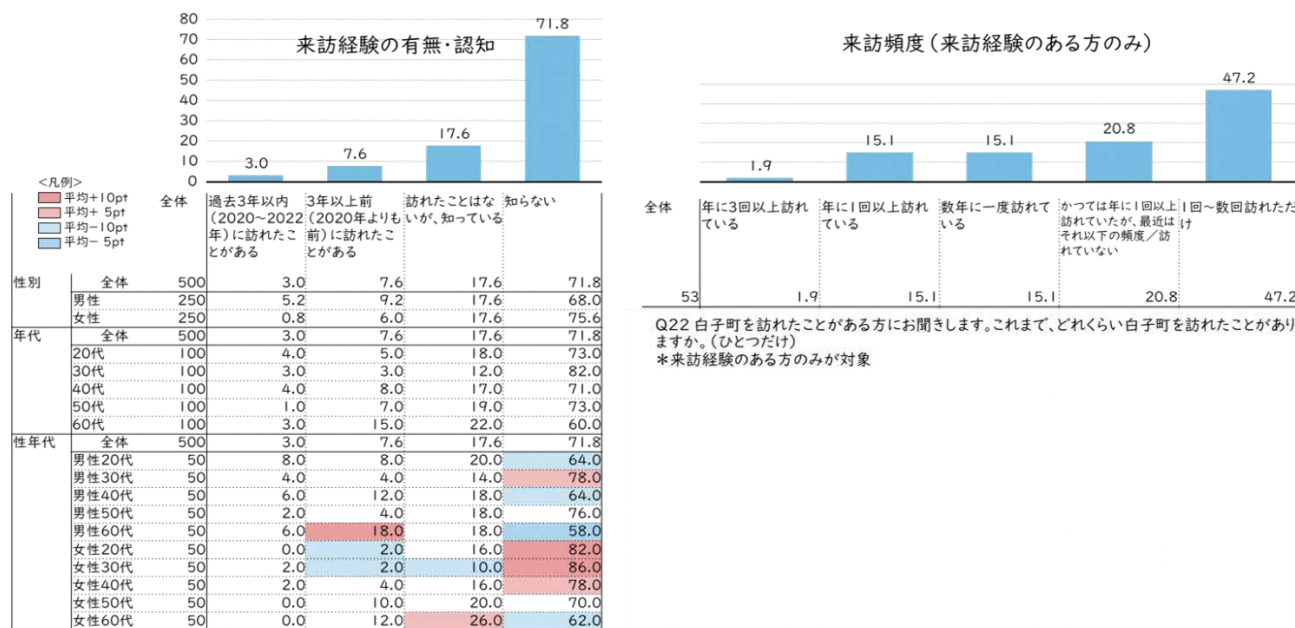
南関東（東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県〔白子町以外〕）在住の方 500 名に Web アンケートを実施しました。新たなサービス等に関心がある割合は、各項目 1 割前後でしたが、「アウトドア体験」「コテージや別荘を借りられるサービス」「グランピング施設」などは比較的高い結果となりました。

図 25 新しいサービス等の利用経験・関心



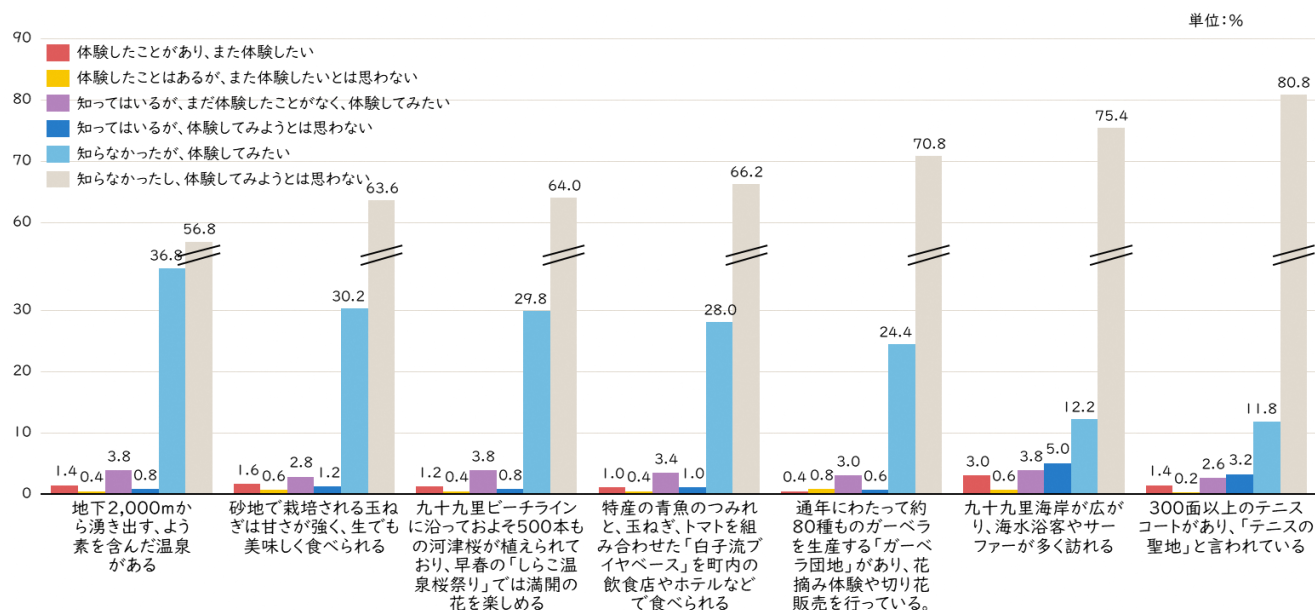
Q20 新型コロナウイルスの影響で、暮らしに様々な変化がおりかと思ひます。新しいサービスや体験について、これまで体験したことがあるものと、これから体験してみたい／これから利用したいものを、それぞれすてお選びください。（それぞれいくつでも）

図 26 白子町の来訪経験と認知



白子町の資源に対する関心は、温泉・玉ねぎ・桜・白子流ブイヤベースで高くなりました。

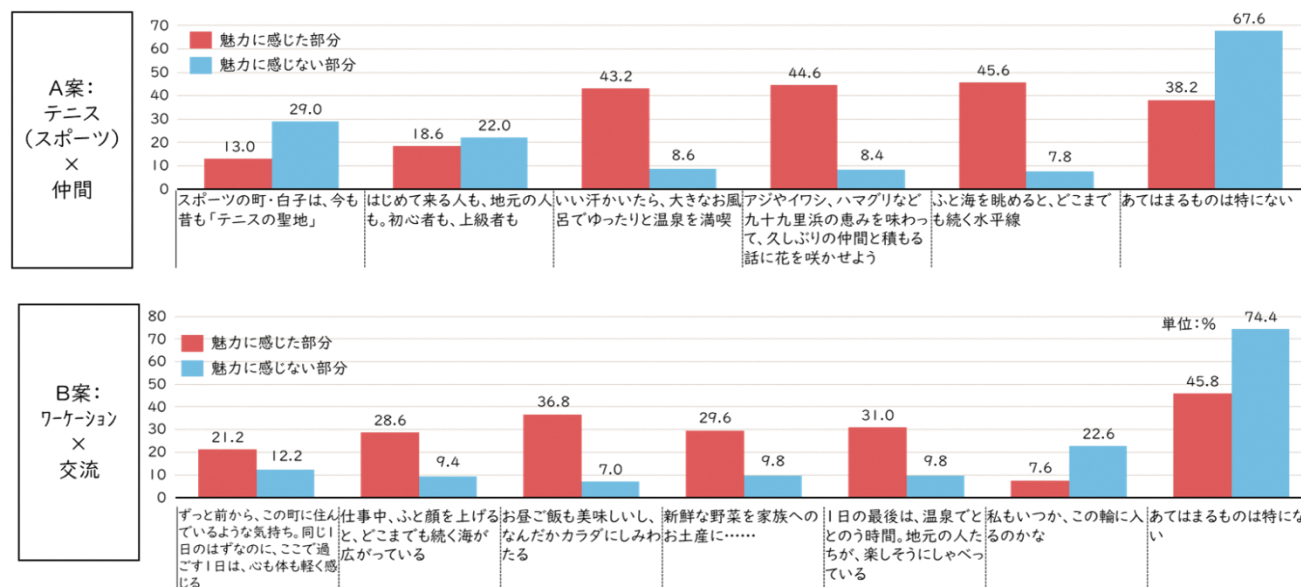
図 27 白子町の資源に対する関心



Q23 あなたが、千葉県白子町について知っていることや、実際に体験（訪問・飲食・購入など）したことがあるものを、それぞれあてはまるものをお選びください。（それぞれひとつだけ）

白子町での過ごし方について、2 案作成して提示したところ、食・温泉・景色などを魅力に感じる方が多い傾向がうかがえます。

図 28 白子町内での過ごし方イメージに対する反応



(3) 建設費・運営費の参考事例

建設費・運営費の参考として、全国の指定管理者評価シートから類似する事例を抜粋しました。なお、指定管理者（運営者）と行政（所有者）の業務分担は施設ごとに異なりますが、大規模な設備改修や減価償却などは行政の負担が多いため、施設の運営コスト全体としては、指定管理者の負担よりも大きな金額が掛かると想定されます。

① 温浴施設

【建設費】

温浴施設の改修は 2 億円が相場と言われていますが、公共施設で類似する例が少ないため、新設する場合の建設費を例示します。石川県加賀市では、外部委員会による公共施設マネジメントの検討が行われました。その結果によると、公衆浴場の機能に特化した施設であっても、新設には 3～8 億円程度掛かるとみられています（2021 年時点の試算による）。

なお、加賀市の 3 つの「総湯」は、温泉街の中心に立つ町のシンボルとして多くの住民・観光客に利用されています。

表 10 石川県加賀市公衆浴場の新築に係る建設費²²

施設名称	山中温泉総湯 菊の湯	山代温泉総湯	片山津温泉総湯
面積	約 361 m ²	約 763 m ²	延床面積約 1,100 m ² ※2 階建て
建設時期	1991 年	2009 年	2011 年
再調達費	約 3 億円	約 7.8 億円	約 7.2 億円
現在の運営方法	指定管理者制度	指定管理者制度	指定管理者制度
市の維持運営負担額	約 600 万円／年	約 330 万円／年	約 410 万円／年
年間の利用者数	約 75.4 万人	約 49.2 万人	約 33.2 万人
入浴料金(2023)	大人 460 円／小人 130 円／幼児 50 円		
その他の収益事業		軽食の販売など	カフェ、お土産販売など

【運営費】

公営の温浴施設には、入浴機能に特化したものから、食堂やお土産などの観光・交流拠点としての機能を併せ持つものまでさまざまな種類があります。

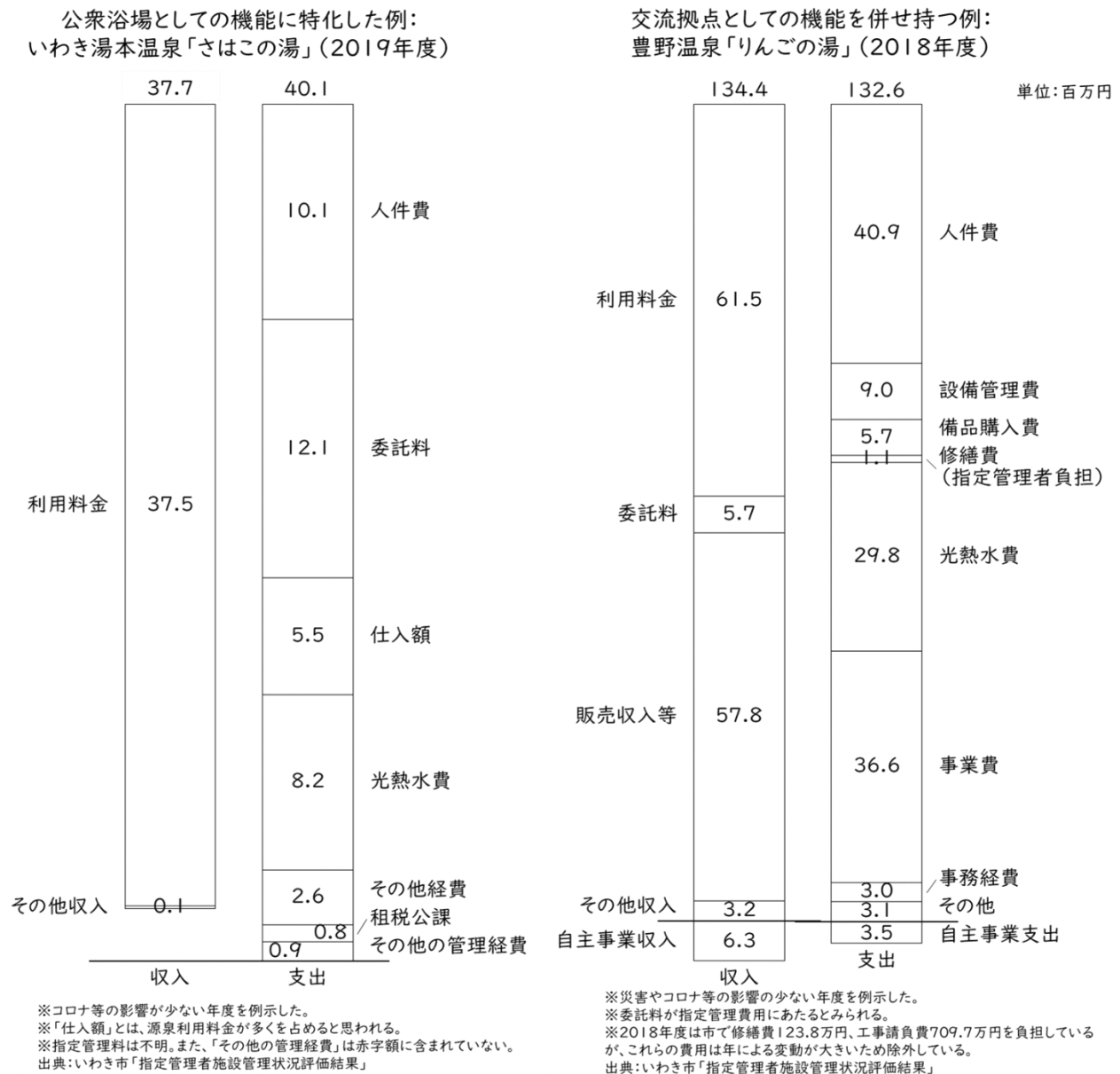
次の 2 例はそれぞれのパターンについて、経費の詳細が公開されている事例です。いずれも、人件費・光熱水費が多くを占めるほか、飲食の提供などを行うには仕入原価などの事業経費が別途掛かります。

なお、「さはこの湯」は大規模な温泉地の中心にある温泉街のシンボリックな共同浴場である一方、「りんごの湯」は地域住民向けの役割も大きく、立地や施設の位置づけ等はそれぞれ異なります。

²² 入浴料金以外は「加賀市公共施設マネジメントのあり方について」（令和 4 年度）より引用（2019 年度の決算等による）。

入浴料金は、2023 年 3 月時点の各施設 HP の情報による。

図 29 指定管理者制度を導入している温浴施設の運営経費(例)²³



② スケートボードパーク

【建設費】

スケートボードパークの建設には、数千万円程度の費用が掛かると見込まれます。

表 11 スケートボードパークの建設費例²⁴

施設名称	広江フォレストスケートパーク	青柳公園スケートボード場
所在地	岡山県倉敷市	茨城県水戸市
面積	約 1,500 m ²	約 1,100 m ²
整備費	約 3,400 万円以上	約 2,200 万円
備考		既存施設の駐車場を活用

²³ いわき市・長野市 HP より。

²⁴ 各施設・各市町村 HP および報道資料等による

前頁の 2 例は、いずれも既存の土地を活用して整備したもので、整地やパークの購入・設置等に掛かる経費が計上されていると考えられます。

【運営費】

公営のスケートボードパークの場合、大規模な施設ではスタッフが常駐していることが多いですが、小規模な施設では無人で、時間内は誰もが無料で利用できる形態の施設も多くあります。民営の場合は、利用料を徴収するほか、用具のレンタルやスクールの受講料などを収入に充てています。

③ RV パーク

【建設費】

RV パークは、一般社団法人日本 RV 協会が定める 8 つの要件を満たした車中泊用の駐車スペースです。既存の駐車場等を活用することで整備費を抑えられます。

新潟県弥彦村で令和 2 年度に実施した「RV パーク整備事業」では、敷地面積 760 m²に車 6 台程度が駐車できるスペースや、トイレ・電源・防音防風壁・ごみ箱などの RV パークに必要な設備等の整備に対して、2,000 万円（税込）を上限として事業者の募集が行われました。

【RV パークの要件】²⁵

1. 余裕のある駐車スペース（横 4m×縦 7m 以上推奨）
2. 24 時間利用可能なトイレ
3. 100V 電源が使用可能（20A 以上推奨）
4. 入浴施設が近隣にあること（車で 15 分圏内）
5. ごみ処理が可能
6. 入退場制限が緩やか
7. 看板の設置（指定ロゴを日本 RV 協会より支給）
8. 複数日の滞在が可能

【運営費】

多くの公共の RV パークは、道の駅や温浴施設などの既存施設に併設されているため、RV パーク単体での採算性については情報がありません。

利用料金の相場は車 1 台あたり 2,000～3,000 円と言われており、年間 1,000 台の利用があれば約 250 万円の収入となります。一方で、公衆トイレの清掃には 1 か所あたり約 100 万円掛かるほか²⁶、ごみ処理費用・受付業務の費用・清掃費用・水道光熱費などが別途掛かります。これらを加味すると、RV パーク単体での黒字化は難しく、トイレの維持管理費や受付・清掃等の人件費を既存施設と一体となって支出することで、収益を伸ばしていくことが現実的と考えられます。

²⁵ 一般社団法人 日本 RV 協会 HP より (<https://www.kurumatabi.com/rvpark/>)

²⁶ 神奈川県鎌倉市の政策レビューより。現在は資材費・人件費等の高騰により、さらに費用が掛かるものと考えられます。